

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

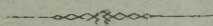
DU
METAYAGE
EN LIMOUSIN

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

L. SAUZET

AVOCAT A LA COUR D'APPEL



PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE
ARTHUR ROUSSEAU

ÉDITEUR

14, rue Soufflot et rue Toullier, 13

1897



Digitized by the Internet Archive
in 2026

THÈSE DE DOCTORAT

INTRODUCTION

LE LIMOUSIN : APERÇU SUR SA GÉOGRAPHIE, SON HISTOIRE
ET SA VIE ÉCONOMIQUE. — LE SOL, LE CLIMAT ET LA
RACE.

Le Limousin, province et grand gouvernement de l'ancienne France, n'avait pas de frontières naturelles. Il joignait au nord la Marche, à l'est l'Auvergne, au sud le Quercy, au sud-ouest le Périgord, au nord-ouest l'Angoumois et le Poitou. Il se divisait en Haut-Limousin, ayant pour capitale Limoges, et Bas-Limousin, avec Tulle pour ville principale. Sa superficie était de 1.503.036 hectares. Sa situation, à égale distance de la Loire, de l'Océan de la moyenne Garonne et du Rhône, en fait la région la plus importante du centre de la France.

Pendant longtemps il a formé, au triple point de vue physique, historique et économique, un tout homogène que la Révolution a divisé.

La région limousine est accidentée, parsemée de montagnes, de collines et de mamelons que coupent capricieusement des vallées étroites et profondes, orientées pour la plupart vers l'Océan. Elle se rattache aux monts d'Auvergne par le plateau de Millevache qui est comme le tronc d'où partent les nombreuses ramifications dont

elle est couverte. Ces ramifications peuvent être réparties en trois groupes principaux qui sont : 1^o les monts de la Marche, 2^o les monts du Limousin continués par les collines de l'Angoumois et du Poitou, 3^o les monts de la Vézère qui s'étendent jusqu'à la Dordogne. L'altitude moyenne de ces montagnes est de 700 mètres dans le Bas-Limousin et de 500 mètres dans le Haut-Limousin (1). Trois grandes rivières qui ne deviennent navigables qu'après leur sortie de la région limousine, le Cher, la Dordogne et la Vienne, et deux petites, la Creuse et la Vézère, y ont leur source. En outre, une multitude de ruisseaux et de ruisselets, toujours également abondants, lui donnent la fertilité et la richesse.

Ce n'est pas que toutes les parties du Limousin soient également fertiles. A ce point de vue, il faut distinguer entre les régions élevées des montagnes et des plateaux et celles plus basses des collines et des mamelons qui se pressent, selon l'expression d'un auteur, comme des moutons. Le plateau de Millevache offre un aspect désolé, et, tout autour, on rencontre souvent des landes, des croupes dénudées que des défrichements imprudents ont vouées à une éternelle stérilité. Mais quand on s'éloigne de ces sommets âpres et tristes pour aller vers le Poitou, l'Angoumois ou le Périgord, ce n'est plus

(1) Les dénominations de Haut et de Bas-Limousin ne sont pas exactes au point de vue topographique. Le Bas-Limousin renferme en effet les montagnes les plus élevées ; mais il possède aussi le pays de Brives dont l'altitude est peu considérable et où le climat est plutôt celui de la plaine que celui de la montagne. C'est probablement pour cela que cette partie de la province a reçu le nom de Bas-Limousin. Des auteurs, il est vrai, donnent d'autres raisons de cette singularité.

qu'une rapide succession de vallées et de collines où de grasses prairies et de vertes châtaigneraies offrent à l'œil une végétation admirable et de riants paysages. — Le climat est plutôt celui de la montagne que celui de la plaine : la température moyenne est seulement de onze degrés. Elle est soumise à de brusques et fréquentes variations atmosphériques et caractérisée par l'abondance des pluies, la rigueur et la durée des hivers. Malgré cela, et bien que le granit et l'argile constituent les principaux éléments du sol, l'herbe croît partout avec abondance. C'est ce qui fait la richesse du Limousin qui est essentiellement un pays d'élevage.

Habité très anciennement par les Lémovices, de la famille des Celtes, le Limousin fut rapidement colonisé après la conquête romaine. Lorsque l'empire romain, déchiqueté par les Barbares, s'en fut allé en lambeaux, le Limousin, placé entre le royaume wisigoth, d'une part, le royaume franc de l'autre, fut longtemps disputé entre le nord et le midi. A l'époque mérovingienne, il devint comté et fut subdivisé en 45 vicairies qui disparurent au ^x^e siècle. Déjà d'ailleurs, la féodalité avait brisé son unité territoriale en neuf grands morceaux : les vicomtés de Limoges, de Turenne, de la Marche limousine, d'Aubusson, de Rochechouart, de Bridiers, de Comborn, la seigneurie de Chambon et la Xaintrie relevant de l'abbaye de Saint-Géraud-d'Aurillac. — Son histoire fut assez mouvementée pendant la guerre de Cent Ans, durant laquelle ses habitants se firent remarquer par leur haine contre l'étranger. Plusieurs fois conquis, perdu, puis reconquis par les Anglais, il fut enfin définitivement réuni au royaume de France par Charles V et rétabli dans son unité territoriale qui lui

fut conservée jusqu'à la formation des départements.

Alors 24.729 hectares furent cédés au département de la Charente et 25.858 à celui de la Dordogne. Il restait 1.452.449 hectares qui ont servi à former les départements de la Creuse, de la Haute-Vienne et de la Corrèze en y incorporant toutefois 57.206 hectares du Bourbonnais, 52.500 du Berry et 132.942 du Poitou.

Malgré cette dissection administrative, le Limousin forme encore au centre de la France un ensemble bien distinct, non seulement par la configuration de son sol et la nature de son climat, mais aussi par sa race, la langue et les usages de ses habitants.

Cette race a subi peu de mélange. Le Limousin est en effet un pays d'accès difficile qui n'a jamais connu la violence des bouleversements subits. On peut affirmer que les invasions barbares et arabes, et plus tard, l'invasion anglaise, n'ont pas laissé de traces profondes dans le sang de ses habitants. Seule, la domination romaine a pu, par son intimité et sa durée, jouer un rôle appréciable dans le développement et la transformation de la race celte. Quant aux révolutions, elles en ont fait le tour en l'effleurant à peine. A part les ravages que causèrent la guerre de Cent-Ans et les guerres de religion, le Limousin n'a guère connu que les misères dues à l'exagération des impôts sous l'ancien régime et surtout à l'extrême pauvreté de son agriculture.

Le milieu physique et climatérique a singulièrement influé sur l'esprit et le caractère du paysan limousin. Dans cette multitude de vallons et de coteaux qui font au plateau de Millevache, comme une large ceinture verte, là où le terrain est profond, le climat adouci et la na-

ture moins revêche, la vie est généralement douce et facile et le caractère des habitants gai et spirituel. Au contraire, dans la Montagne et sur les plateaux, là où « l'ossature est à peine recouverte de chair », où l'homme n'a eu pour vivre durant de longs siècles que la culture des champs, où le labeur est dur, où chaque récolte est à la merci d'un ciel extrêmement variable, où les gelées précoces, les pluies persistantes, les gelées tardives font succéder fréquemment à l'espoir le plus fondé la plus amère déception, l'homme porte encore la trace des misères passées. Laborieux, patient, sobre et économe à la manière des Spartiates, il est aussi timide, superstitieux et d'intelligence paresseuse. De sens rassis, peu porté à l'enthousiasme, il y a dans son regard quelque chose de triste comme dans les choses qui l'environnent. Du reste, la liste est longue des disettes et des famines qui, à différentes reprises, ont désolé et ruiné la malheureuse province.

C'est à cette dure existence, à cette misère jadis proverbiale qu'est due l'admirable organisation de la famille limousine. Les enfants ont senti le besoin de se grouper autour du foyer paternel, d'unir leur travail et leurs efforts dans un but commun : la prospérité et la perpétuité de la famille. Sous la direction de l'aïeul, puissant et respecté comme le *paterfamilias* antique, les fils et les filles vquaient aux ouvrages de la maison et des champs, et ne quittaient le père que de son plein gré ou lorsque leurs services ne lui étaient plus utiles.

Des auteurs rappellent, en la regrettant, l'époque encore récente où il n'était pas rare de voir des familles de colons composées de trois ou quatre ménages exploitant le bien sous la direction du père et participant aux

profits, en vertu d'accords purement verbaux. La communauté de famille avec l'union et la confiance y régnant en maîtresses, voilà le principal caractère de la race limousine.

A ce caractère, il en faut ajouter deux autres. Tout d'abord, c'est l'amour du sol natal : On dirait que là où la nature est plus avare de ses faveurs, l'homme s'attache et se souvient davantage ; il s'est pris d'amour pour ce sol ingrat, trop pauvre pour le nourrir, qu'il lui faut quitter durant la moitié de l'année pour aller chercher dans les pays plus riches le pain nécessaire à l'existence. Cet exil de tous les ans, trop fréquent dans la Corrèze et dans la Creuse, fait apparaître dans ces régions toute la pauvreté du sol limousin. C'est une coutume, ou plutôt une nécessité très ancienne. Elle est constatée par M. de Bernage, intendant du xvii^e siècle, dans son « Mémoire sur la généralité de Limoges ». « Les habitants du plat pays tant du haut que du bas Limosin sont laborieux et quittent leur pays pour aller gagner leur vie. Les uns et principalement ceux du bas Limosin vont servir de manœuvres en Espagne avec les Auvergnats ; ils reviennent ensuite presque tous les ans, rapportent l'argent qu'ils ont gagné, dont ils payent leurs tailles et font subsister leurs familles. Il serait difficile de supputer le nombre de ceux qui sortent et à quoy montent les sommes ; mais c'est constamment par ces maçons et les manœuvres qu'entre dans la province une grande partie de l'argent dont ils payent leurs impositions. » L'émigration continue de nos jours malgré les progrès de l'agriculture et de l'industrie. Le département de la Creuse envoie tous les ans à Lyon et à Paris la plupart des maçons qu'occupent ces grandes

villes. Fidèles aux traditions de leurs ancêtres, ils reviennent passer l'hiver au milieu de leur famille.

Enfin le dernier caractère qui fait du Limousin une contrée à part, c'est la langue que parlent ses habitants. Ce patois qui est depuis longtemps l'objet de bien des railleries, et qui fut la langue de Bernard de Ventadour, de Bertrand de Born et de Gaucelm Faydit, rappelle une période brillante de l'histoire si effacée du Limousin. Dialecte le plus pur de la langue romane et le plus perfectionné d'Europe au XII^e et au XIII^e siècle, il mérita d'être appelé par un savant italien, le toscan de la France méridionale. Il fut le bégaiement de nos premiers poètes, et, dans sa rudesse et sa naïveté, s'épanouit dans l'éclatante et vigoureuse résurrection de la poésie sacrée et profane que l'antiquité semblait avoir emportée avec elle dans la tombe. C'est cette langue déchuée et abâtardie que parlent encore plus d'un million d'hommes.

Ainsi, sol à base granitique, accidenté et généralement peu profond, climat tempéré et humide, propice à l'agriculture et à l'élevage des bestiaux, race ayant une origine, des mœurs et une langue spéciales, tels sont les principaux caractères qui distinguent le Limousin. Ajoutons qu'on ne trouve trace d'aucun commerce avant le XIX^e siècle et que, pendant près de quatorze cents ans, ce pays destiné à l'agriculture par le climat et la nature du sol, ne put, sauf quelques rares exceptions, envoyer au dehors l'excédent de ses produits, ni appeler dans son sein ceux qui lui faisaient défaut. Le manque absolu de communications, en faisait comme un îlot isolé et impraticable au centre de la France.

PREMIÈRE PARTIE

HISTOIRE DU MÉTAYAGE EN LIMOUSIN

L'histoire du métayage en Limousin est en réalité l'histoire économique de ce pays. Quelle a été sa situation durant les dix-huit premiers siècles de notre ère? Quels bienfaits lui a apportés la civilisation romaine? Quelles modifications ont fait subir à cette civilisation, la féodalité et le moyen âge? Que nous en est-il resté dans notre mode de culture et dans nos coutumes locales? Voilà ce qu'il nous a paru intéressant de rechercher.

CHAPITRE I

EPOQUE GALLO-ROMAINE

Le Limousin a été habité dès la plus haute antiquité ; les pierres druidiques et les tumuli qu'on y trouve encore en grand nombre en font foi. On conjecture que les Lemovices, de la famille des Celtes noirs, signalés par César dans ses Commentaires, s'y établirent quinze ou vingt siècles avant l'ère chrétienne. Les Gaulois s'adonnaient volontiers à l'agriculture. César nous apprend que leur principale richesse consistait en bestiaux (1).

La propriété immobilière individuelle ne paraît pas avoir été connue avant la conquête romaine. D'après M. d'Arbois de Jubainville, (2) dans les pays gaulois, la propriété rurale était restée collective, c'est-à-dire que chaque peuple gaulois avait sur tout son territoire un droit analogue à celui du peuple romain sur l'*ager publicus*. Le particulier qui jouissait d'une portion plus ou moins considérable du sol de sa cité ne détenait cette portion qu'à titre précaire.

Après la conquête de César, les Romains portèrent dans la Gaule leurs institutions et leurs mœurs et y

(1) *Commentaires*, lib. VII, § 22.

(2) *Le fundus et la villa*.

créèrent des colonies florissantes. L'époque gallo-romaine paraît avoir été extrêmement prospère. Rome, sans cesse bouleversée par les cruautés et les extravagances de ses empereurs, était désertée par ses citoyens les plus riches qui allaient chercher dans des provinces éloignées la sécurité et la paix. Les Gaules, par leur distance du théâtre agité de la capitale et avec leur climat tempéré, leur offraient un abri suffisant et un séjour agréable. Ils y vinrent en grand nombre. A la faveur des quatre siècles de paix, dont l'empire romain a du moins le mérite d'avoir fait bénéficier le monde, ils purent donner au commerce, à l'industrie et à l'agriculture une extension considérable. La Gaule entière fut bientôt desservie par un admirable réseau de voies pavées. Dans le Limousin, la ville de Limoges devint le lieu de croisement des belles routes qui allaient de Lyon à Saintes et de Bordeaux à Bourges. Bien que ville de second ordre, elle n'en eut pas moins, grâce à sa situation privilégiée, à égale distance de la Loire, de l'Océan et de la Garonne, une importance incontestable. Elle eut ses temples, ses arènes, son amphithéâtre. D'ailleurs, les restes de l'époque gallo-romaine abondent dans la région limousine. De nombreuses et superbes villas y furent élevées dans les lieux pittoresques et fertiles. Elles témoignent que les riches gallo-romains aimaient le séjour d'un pays où leur science agricole pouvait s'exercer avec profit, et où des eaux vives, de vastes forêts, leur donnaient tous les agréments de la vie de château qui leur plaisait tant. Nous allons trouver dans leurs institutions et dans leur système de culture, le premier germe du métayage dans le Limousin.

Tout d'abord, remarquons que nous sommes dans un pays de grands domaines. Ainsi que dans le reste de la Gaule, la petite propriété n'existe pour ainsi dire pas. C'est le grand domaine qui prévaut. Son étendue varie entre cinq cents et trois mille hectares. On l'appelle une *villa*, et il porte le nom de son propriétaire.

Comment les grands propriétaires cultivaient-ils leur sol ? Pour nous en faire une idée à peu près nette, pénétrons dans une de ces villas et étudions son organisation. Plaçons-nous à la fin du iv^e siècle, c'est-à-dire à la veille des invasions barbares. Les institutions de Rome ont acquis leur entier développement et ont porté leurs bons et leurs mauvais fruits.

Nous sommes dans une villa d'environ trois mille hectares. Son étendue est à peu près celle d'une commune rurale actuelle. Elle comprend des terres de toute nature : des champs, des prés, des bois et des vignes. L'habitation du maître avec ses dépendances (*villa urbana*) s'élève au centre, à mi-côte d'une colline. En bas se trouve la *villa rustica* composée des logements des esclaves cultivateurs, des étables, des granges, du pressoir et du moulin. Plus loin et autour sont échelonnées de petites maisons, tantôt isolées les unes des autres, tantôt groupées entre elles et formant un hameau (*vicus*). Ce sont les demeures des tenanciers, esclaves, affranchis, fermiers et colons (1).

Les terres de la villa sont divisées en deux parts : L'une, qui correspond à la réserve des propriétaires de notre époque, est cultivée par le groupe des esclaves ; l'autre est fractionnée en petites parcelles qu'on appelle

(1) FUSTEL DE COULANGES. *L'alleu et le domaine rural* p. 88.

tenures et cultivée par des tenanciers. L'ensemble de la réserve et des tenures est administré par un intendant (*actor*, *procurator* ou *villicus*) qui est toujours un esclave. Cet intendant surveille les travaux des esclaves et reçoit les redevances des tenures.

La réserve du maître couvre environ deux cents hectares. Les esclaves qui la cultivent lui sont attachés à titre de garniture du fonds (*instrumentum fundi*). Ils forment un groupe qu'on appelle la *familia*. Ce sont des laboureurs, des bergers, des vigneron ; quelques-uns remplissent les fonctions de boulanger, de charpentier ou de maçon. Leurs travaux sont dirigés par un prévôt ou *praepositus* qui leur assigne chaque jour le travail qu'ils doivent faire. Ils sont partagés en décuries dont chacune est sous la surveillance directe d'un *monitor*. Il y a aussi les femmes qui tissent et celles qui cousent les vêtements. Les profits de la réserve appartiennent entièrement au maître (1).

La plus grande partie de la villa est divisée en tenures (*coloniae*). A chaque tenure est attachée la famille d'un tenancier. Les tenanciers sont de plusieurs sortes : il y a parmi eux des esclaves, des affranchis, des fermiers et des colons (2).

Les tenanciers esclaves sont de bons serviteurs que le maître a récompensés en leur confiant la culture d'un champ. Leur condition est meilleure que celle des esclaves de la *famillia*. En effet, ils ne sont plus obligés de travailler en groupe, et recueillent, sous des condi-

(1) FUSTEL DE COULANGES. *L'invasion germanique*, p. 197.
— *L'alleu*, p. 48.

(2) FUSTEL DE COULANGES. *L'invasion germanique*, p. 198.

tions déterminées, les profits du champ qu'ils cultivent. En outre, tandis que les esclaves de la *familia* n'ont pas de famille et logent en commun, ils ont un logement séparé et peuvent se créer une famille. Le maître y trouve son avantage, car l'esclave s'attache au lopin de terre qu'il cultive à ses risques et périls et dont il est de son intérêt d'augmenter le rendement. D'ailleurs, il ne le détient qu'en vertu d'une convention purement verbale qui ne l'autorise point, en cas de contestation, à ester en justice contre son maître. — Les tenures d'esclaves constitueront plus tard le servage de la glèbe (1).

Le maître a aussi confié quelques tenures à des affranchis dont la condition n'est pas sensiblement différente de celle des esclaves (2). — Mais le travail servile n'est pas le seul mode d'exploitation du domaine : Ce sont des fermiers et surtout des colons qui détiennent la presque totalité des tenures (3).

Les fermiers sont des hommes libres qui, ne possédant rien, s'engagent à cultiver le sol d'autrui moyennant une redevance fixe. Cet engagement s'appelle *locatio conductio*. Bilatéral, il oblige généralement les deux parties, ce qui implique que les contractants ont la qualité d'hommes libres (4). Alors que la coutume de donner les terres à cultiver à des esclaves et à des affranchis est relativement récente, la *locatio conductio* est usitée depuis très longtemps. Varron en fait mention (5),

(1) FUSTEL DE COULANGES. *L'alién et le domaine rural*, p. 54.

(2) FUSTEL DE COULANGES. *op. cit.*, p. 58.

(3) FUSTEL DE COULANGES. *op. cit.*, p. 61.

(4) FUSTEL DE COULANGES. *op. cit.*, p. 62.

(5) *De re rustica* I, 17.

Le fermage a été pratiqué pendant toute la période impériale. Il est encore mentionné dans les lois des années 400 et 411 (1) ; et Symmaque qui écrit dans le courant du ^v^e siècle, en parle dans quelques-unes de ses lettres (2). Mais il faut remarquer que dans les derniers temps de l'empire, il n'est plus d'un usage fréquent et qu'on ne le trouve guère que sur les terres du domaine impérial ou de l'église. Tout comme la petite propriété, il est devenu de plus en plus rare ; comme elle, il a dû céder devant l'envahissement de la grande propriété, et petits propriétaires aussi bien que petits fermiers se sont trouvés dans l'obligation de renoncer à leur liberté et de se faire colons (3).

Dans cette villa que nous étudions, nous trouvons en effet en majorité des colons. D'où viennent-ils et quelle est leur condition ?

Origine du colonat.

Cette classe de population rurale n'est mentionnée dans les textes de lois qu'aux derniers siècles de l'empire. Mais il est certain qu'elle est bien plus ancienne. On a beaucoup discuté sur son origine et de nombreux systèmes ont été présentés à ce sujet. Nous nous rallions au système de Fustel de Coulanges que nous allons essayer de retracer dans ses grandes lignes (4).

(1) Code théodosien XI, 20, 3 ; XVI, 5, 54, § 5 et 6.

(2) SYMMAQUE. *Lettres* IV, 68 ; IX, 52.

(3) FUSTEL DE COULANGES. *L'alleu et le domaine rural*, p. 68.

(4) FUSTEL DE COULANGES. *Recherches sur quelques problèmes d'histoire*, p. 1-82.

Dès la fin de la République, la petite propriété était devenue très rare en Italie. L'État possédait de vastes domaines et, à côté de lui, s'était formée une véritable aristocratie foncière, riche et puissante. Immédiatement après, et dans une situation très inférieure, se trouvaient des petits propriétaires, victimes des exactions de leurs puissants voisins (1) et accablés par le service militaire. Manquant de capitaux, ils vivaient péniblement de la culture de leurs champs. Ils ne pouvaient songer à emprunter, car le crédit tel que nous l'entendons aujourd'hui n'existait pas ; ni à vendre, dans de bonnes conditions, parce que la ruine des classes industrielles, en réduisant le nombre des acheteurs, avait fait baisser le prix des terres. Ils étaient alors dans l'alternative, ou de vendre à vil prix, ou, s'il ne se présentait pas d'acheteur, d'abandonner un champ qu'ils ne pouvaient plus cultiver. Pour ne pas être réduits à cette dure extrémité, ils songèrent à se mettre sous la protection du riche, protection que ce dernier leur offrait volontiers et quelquefois leur imposait. Les immenses domaines des grands propriétaires fonciers étaient souvent incultes, faute de bras, et c'est du besoin qu'ils avaient de s'en procurer, autant que de la nécessité pour les hommes libres de la basse classe de sortir de leur situation difficile, que naquit le colonat partiaire. Le petit propriétaire se résigna parfois à faire donation de sa terre par acte formel à son riche voisin, sous la seule condition d'en rester le fermier ; mais plus souvent il dut, pour acquérir la sécurité, aliéner en même temps une partie de sa liberté et se faire colon.

(1) SALVIEN. *De Gubernatione Dei* livre IV, 4.

Telle est la source du colonat. La classe des colons devint de plus en plus nombreuse sous l'Empire. Elle s'augmenta des petits fermiers qui, ne pouvant payer leurs fermages étaient retenus sur la terre comme « en-dettés », des captifs qu'on faisait en Germanie et qu'on répartissait dans les provinces suivant les besoins de la culture, et enfin, sous l'empereur Gratien, de tous les hommes libres de l'Empire qui n'appartenaient à aucune classe, vagabonds et mendiants.

En principe et en droit, les colons sont des hommes libres (1) (*ingénui*). Tous les textes de lois, même ceux de la fin de l'Empire, leur reconnaissent cette qualité. Mais en fait, il occupent une situation intermédiaire entre celle des hommes libres et celle des esclaves (2). Comme les hommes libres, ils ont la jouissance et l'exercice de tous les droits civils, même du *jus Quiritium*, s'ils sont citoyens romains. Ils ont le *connubium* et peuvent contracter de justes noces sans l'autorisation du maître ; ils ont une famille, peuvent recueillir une succession et tester. En outre, ils ont le droit de contracter avec des tiers, et souvent ils possèdent, en dehors de leur tenure, un petit patrimoine (3). Tandis que les esclaves logent en commun, les colons ont une habitation séparée (*casa*). Leur travail n'est point surveillé par un monitor. Ils cultivent isolément et à leur gré le lot de terre qu'on leur a confié, et les profits qu'ils en retirent leur appartiennent. C'est là pour eux un puissant stimulant, puisque les améliora-

(1) FUSTEL DE COULANGES. *L'alleu et le domaine rural*, p. 70 ;
— GLASSON. *Histoire du droit et des institutions de la France*,
T. I, p. 461.

(2) GLASSON, *op. cit.*, p. 461.

(3) GLASSON, *op. cit.*, p. 466 et s.

tions qu'ils feront à leur tenure profiteront à eux et à leurs enfants (1).

Mais sur de nombreux points la condition des colons se rapproche de celle des esclaves (2). Le sol qu'ils cultivent ne leur appartient pas et ils lui sont attachés éternellement, eux et leurs descendants. A l'origine, il ne devait pas en être ainsi ; mais dans le courant de l'Empire (3), les empereurs, sans doute pour enrayer le mouvement d'émigration qui portait la population des campagnes vers les villes et dans le but de relever l'agriculture délaissée, obéissant d'ailleurs à la tendance des derniers siècles d'immobiliser pour toujours chacun et ses descendants dans une même profession, crurent qu'il était salulaire d'attacher pour toujours au sol les hommes qui le cultivaient. Et non seulement le colon ne peut pas quitter sa tenure, mais encore le propriétaire qui la vend doit forcément vendre le colon avec elle (4). Aussi voyons-nous que le législateur traite le colon de *servus terræ* (5) ; Justinien va plus loin, il l'appelle *membrum terræ* (6). Seule la prescription de trente ans pour les hommes et de vingt ans pour les femmes peut le faire sortir de sa condition. D'ailleurs, il faut dire que ce lien est aussi bien à son avantage qu'à son détriment. Néanmoins, cette attache devait lui faire paraître fort dure, et il dut tenter souvent de secouer le joug et de s'enfuir. En effet, Constantin, par une constitution de 332, renouvelle la prohibition de

(1) FUSTEL DE COULANGES. *L'alleu et le domaine rural*, p. 74.

(2) GLASSON, *op. cit.* p. 467 et s.

(3) A partir de Valentinien et de Théodose.

(4) Loi de 357. — GLASSON, *op. cit.* p. 468.

(5) GLASSON, *op. cit.* p. 467.

(6) FUSTEL DE COULANGES. *L'alleu et le domaine rural*, p. 72.

quitter la tenure et punit le propriétaire qui aurait recélé le colon d'un propriétaire voisin. Sous aucun prétexte il ne peut s'arracher à la terre, même pour entrer dans les fonctions publiques, dans l'armée ou dans les ordres (1).

Le colon doit au maître respect et obéissance. Il est son homme, *homo ejus* (2), et le maître a sur lui un droit de justice. Il ne peut se marier qu'avec une femme qui appartient au même domaine que lui.

Mais ce qui nous intéresse surtout, c'est la nature de la redevance qu'il paye à son maître. Cette redevance s'appelle ordinairement *tributum*, d'où le nom de *tributarii* donné aux colons.

Elle varie d'une terre à l'autre, et quelquefois même d'un colon à l'autre sur un même domaine (3). Tantôt elle consiste en argent, tantôt en fruits, tantôt en argent et en fruits. La redevance la plus répandue, celle qui a dû se présenter le plus naturellement à l'esprit des deux parties contractantes est la redevance en fruits. D'après Otton (4), le colon devait au maître un dixième, parfois un sixième du grain et les quatre cinquièmes des fruits. Meermann (5) croit qu'on partageait par égales portions. Quelquefois aussi le colon devait au propriétaire un certain nombre de jours de travail ou de corvée destinés à cultiver le domaine réservé du maître.

La raison de cette variété dans les redevances est que chaque propriétaire a fait avec chaque colon des

(1) GLASSON, *op. cit.* p. 466.

(2) FUSTEL DE COULANGES. *L'invasion germanique*, p. 198.

(3) FUSTEL DE COULANGES. *L'alleu et le domaine rural*, p. 76.

(4) *Thesaurus Juris Romani*, I, III, col. 757.

(5) *Supplementum novi Thesauri* lib. X, nos 22, 23, 24, 25; p. 389.

conventions particulières; et ces conventions ont été plus ou moins dures pour le colon suivant les circonstances qui l'ont amené à s'établir sur la terre du maître. Ces obligations, du reste, sont immuables : Telles elles ont été établies, telles elles doivent rester et se perpétuer d'âge en âge (1).

Telle était la condition des colons. Furent-ils heureux ou malheureux durant les quatre premiers siècles de l'Empire ? Nous sommes mal renseignés à ce sujet. Mais il est probable qu'ils étaient exposés à de lourdes exigences et à des exactions nombreuses de la part de leurs maîtres (2); car nous voyons souvent les empereurs intervenir pour les protéger. Une loi de 357 défend au propriétaire de vendre sa terre sans ses colons. Des constitutions impériales obligent le maître à se contenter d'une redevance déterminée par la coutume, et l'empereur Valens décide que les propriétaires ne pourront prétendre qu'à une redevance en nature, toutes les fois que l'usage ou la convention faite avec le colon ne les autorise pas à réclamer un paiement en argent. Fréquemment, le maître se trouve ainsi rappelé à l'observation du contrat ou de la coutume quand il s'en écarte. Les plaintes des colons arrivaient d'ailleurs assez facilement jusqu'à l'empereur, et nous avons l'exemple du *saltus Burunitanus* en Afrique, dont les colons obtinrent gain de cause contre l'intendant qui les pressurait.

Nous voudrions pénétrer plus intimement dans la vie du colon, savoir si le maître fournissait les instruments de culture et les animaux de labour et de trait à

(1) FUSTEL DE COULANGES. *L'alleu et le domaine rural*, p. 77.

(2) GLASSON, *op. cit.*, p. 170 et s.

L'homme qui ne possédait rien lorsqu'il sollicitait une tenure, si les outils et les bestiaux qu'apportait avec lui le petit propriétaire restaient sa propriété ou étaient considérés comme faisant corps avec le fonds. Nous voudrions savoir aussi comment, à la mort du colon, sa succession était réglée ; si la tenure se partageait entre tous ses enfants, ou bien, ce qui est plus probable, s'ils restaient ensemble, et, au moment où ils se trouvaient trop nombreux pour y vivre, ce qu'ils devenaient ; comment on pouvait concilier la règle qui attache le colon à la terre et interdit au propriétaire de l'en séparer, avec la nécessité, pour une partie des enfants, quand la tenure était trop petite, de chercher ailleurs un moyen de gagner leur vie. Malheureusement, les documents ne nous apprennent rien sur tous ces points si intéressants.

Quoiqu'il en soit, on voit que le domaine gallo-romain était admirablement organisé. Il porte l'empreinte de cet esprit de discipline qui caractérise le génie romain. Comme les puissants et inébranlables monuments que Rome nous a laissés, il est construit pour durer ; il va résister aux invasions barbares, survivre à l'empire et se perpétuer de siècle en siècle durant une partie du moyen âge.

CHAPITRE II

LE MOYEN AGE

En effet les invasions barbares n'ont pas apporté un trouble bien profond dans l'organisation de la villa romaine et dans le mode de culture du sol. Le colonat subsiste tout entier ; aucun texte ne parle de le supprimer. Répondant aux besoins de l'époque, il devait être respecté et même accepté par les nouveaux venus, puisque l'édit de Théodoric, le bréviaire d'Alaric, le Papien et la loi des Burgondes, reproduisent la plupart des lois romaines relatives au colonat. C'est que le bouleversement d'un territoire ne saurait être accompagné du bouleversement parallèle des institutions. On ne change pas en quelques années les habitudes de tout un peuple. Rome l'avait bien compris puisqu'elle se gardait de battre ouvertement en brèche les institutions des pays dont elle faisait la conquête. Après avoir imposé son hégémonie par les armes, elle laissait au temps le soin de faire prévaloir la supériorité de sa civilisation. Ce qu'elle respectait par esprit de conciliation et de sagesse chez les nations soumises, les barbares, incapables d'ailleurs de substituer d'autres institutions à celles existantes, durent, par la force des choses, le respecter dans son empire disloqué. Il ne faut donc pas s'étonner de la continuité des faits et des usages après les invasions et si la nature et l'organisme du domaine rural

n'ont pas varié depuis le quatrième siècle jusqu'au neuvième.

La division du grand domaine en deux parties, que nous avons déjà observée dans la villa romaine, s'accroît et devient générale (1). D'une part, c'est le *dominicum* ou *indominicata terra* que le possesseur s'est réservé soit à titre allodial, soit à titre bénéficiaire, pour en percevoir directement les fruits; d'autre part, c'est l'ensemble des tenures distribuées entre des personnes de basse condition, jouissant d'une liberté imparfaite.

Pour avoir une idée de la culture du sol et de l'état des tenures dans la première moitié du moyen âge, il faut se reporter aux polyptyques des abbayes de Saint-Germain-des-Prés et de Saint-Rémy de Reims. La condition des colons d'église nous est assez bien connue. Les terres de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés sont divisées en seigneuriales et en tributaires. Les premières sont administrées par les moines ou par leurs officiers; les secondes, distribuées pour la plupart en petites fermes appelées manses, sont possédées par des colons, des lides, des serfs et quelquefois même par des hommes libres qui les ont reçues et qui les tiennent de l'abbaye (2). Les tenanciers de ces manses, dont l'étendue va de dix à trente hectares, payent, comme à l'époque de la domination romaine, un certain nombre de redevances qui varient suivant les domaines et les contrats originaux. Ces redevances sont de deux sortes : les unes sont payables en nature ou en argent, les au-

(1). FUSTEL DE COULANGES. *L'alleu et le domaine rural*, p. 360.

(2) GUÉRARD. *Prolegomènes*, p. 636-637.

tres consistent en services corporels au profit du *mansum indominicatum* ou *indominicata terra* (1).

Disons tout de suite que ces dernières ont pris une importance considérable et sont devenues le signe caractéristique du colonat au moyen âge. Elles sont surtout connues sous le nom de corvées. Communes aux hommes libres, aux lides et aux serfs, elles consistent à faire les *rigæ* et les *curvadæ*, les travaux propres à la vigne, les ouvrages à la main désignés sous le nom de *manoperæ*, les journées dues à la seigneurie, le battage des grains, les charrois. D'après la loi des Bava-rois, le colon d'église doit labourer, semer et moissonner sur le *dominicum* l'étendue d'une ansange, c'est-à-dire une bande de quarante pieds de large sur quatre cents pieds de long. Il doit encore planter des vignes, les labourer, les provigner, les tailler et faire la vendange. Il doit enfin faire les charrois nécessaires, fournir au besoin un cheval et contribuer à la réparation des granges et écuries du propriétaire (2).

Quant aux redevances en nature, elles sont ou réelles, ou personnelles. Les principales redevances réelles exigées sur les terres de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés sont désignées par les noms de *hostilitium*, *car-naticum*, *herbaticum*, *agraria*, *canonica*, *lignaritia*, *pastio*, *augustaticum* (3). Les redevances personnelles sont moins nombreuses : la principale est la capitation, *capaticum*. Nous n'avons pas à nous occuper de ces dernières. Mais parmi les premières, il en est quelques-

(1) FUSTEL DE COULANGES. *L'alleu et le domaine rural*, p. 410.

(2) *Lex Baiuvariorum* I, 43, PERTZ, p. 278.

(3) GUÉRARD. *Protégomènes*, p. 660-683. — LONGNON. *Polyptyque de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés*, p. 419.

unes qui sont particulièrement intéressantes : ce sont les *canonica* et les *agraria*. Les *canonica* étaient des redevances acquittées en nature par les tenanciers qui possédaient des vignes et dont le taux était généralement fixé au vingtième du produit. Quant aux *agraria*, c'étaient des portions de fruits payées en tribut sur leurs champs par certains tenanciers des manses *ingénuites* (1). Étaient-ce des quantités invariables, ou les réglait-on chaque année sur le montant des produits en les fixant par exemple au neuvième, au dixième ou à toute autre fraction ? Nous n'en savons rien. Cependant Dom Carpentier (2) rapporte un titre de 1292 dans lequel l'*agrarium* est fixé au neuvième des gerbes, et, dans la Centaine de Corbon, on peut relever un certain nombre de tenanciers qui possèdent des manses ou d'autres terres à condition de les cultiver et de rendre la moitié des fruits. Ainsi on lit parfois dans le polyptyque d'Irminon que le colon « *arat ad medietatem, laborat ad medietatem* ». Il s'agit ici de véritables métayers. Nous devons en conclure que le métayage était pratiqué sur les terres de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés.

Quelques colons, particularité assez curieuse, ont la faculté de se libérer de leurs redevances en donnant à leur choix la moitié des fruits ou une certaine somme d'argent. Parfois ils sont tenus d'une sorte de prestation colonique peu élevée qui vient s'ajouter aux redevances en fruits. Enfin ils doivent généralement des poules et des œufs en nombre déterminé.

(1) GUERARD. *Protégomènes*, p. 680-683.

(2) *Glossarium mediæ et infimæ latinitatis*, de Du Cange, édit. Heuschel, tome I, p. 449.

Dans le polyptyque de l'abbaye de Saint-Rémy on constate que le partage des fruits par moitié n'existe pas. On a confié aux colons de cette abbaye des vignes qui font partie du manse dominical et leur redevance est plus élevée que celle des colons de Saint-Germain-des-Prés. Ils ne gardent en effet pour eux que le tiers de la récolte (*faciunt vineam dominicam ad tertium*). Ils doivent aussi généralement des poules et des œufs.

Mais les redevances qui devaient leur paraître les plus lourdes étaient certainement celles ainsi désignées : « *facit omne servitium sibi inunctum* » — « *facit manoperam in prato, in messe, vel ubicumque necessitas fuerit* ». Cette obligation d'aller travailler pour le maître toutes les fois qu'ils en étaient requis devait être la source de nombreuses exactions. Enfin parfois le vigneron paye en outre des redevances un cens à l'église, « *solvit in censum de vino modios II* ».

Les colons partiaires étaient-ils nombreux aux ix^e et x^e siècles ? Si nous devons en juger d'après la proportion que donne le polyptyque de Saint-Germain-des-Prés nous constatons qu'ils étaient très rares. En effet sur 1646 domaines, dix seulement sont possédés par des colons partiaires. Faut-il en conclure que le colonat partiaire était très peu développé et sur les terres de l'Eglise et sur les terres laïques ? Il est facile de comprendre qu'un tel mode de culture nécessitant une surveillance constante, et par suite, peu en harmonie avec les occupations religieuses alors si absorbantes, ne pouvait être guère usité sur les immenses domaines des abbayes. Et nous savons que pour cette raison certains ordres l'avaient formellement exclu dans leurs règles. Les mêmes motifs n'existaient pas pour les propriétai-

res laïques. Cependant nous sommes portés à croire que là aussi le colonat partiaire était relativement rare. Malheureusement les documents font complètement défaut. Dans les différents titres ou chartes laïques qui nous restent de cette époque il n'est pas question de colons partiairés. Le colon partiaire n'a même pas une dénomination propre. Ce n'est qu'au ^x^e siècle qu'on le voit appelé *medietarius* dans une charte de fondation de l'abbaye d'Orbytiers. Il est donc probable que le colonat gallo-romain s'est lentement transformé après les invasions, que les redevances en nature, assez nombreuses sous le Bas-Empire pour faire l'objet de plusieurs constitutions impériales, ont fait place à des redevances fixes en argent accompagnées le plus souvent de quelques redevances en nature, enfin qu'aux ^{viii}^e, ^{ix}^e, et ^x^e siècles, le fermage était généralement usité en France. Il est vraisemblable que les seigneurs devaient se soucier assez peu de recevoir la moitié des fruits qu'on récoltait sur leurs vastes terres, qu'après en avoir reçu une quantité suffisante pour nourrir leur famille et les gens de leur service, ils n'auraient su que faire de l'excédent presque toujours considérable. Les redevances en argent devaient leur paraître préférables.

Si le fermage était le système d'exploitation le plus usité en France, devons-nous en conclure que le colonat partiaire n'a pas existé en Limousin durant le moyen âge ? Voyons d'abord les renseignements qu'on peut tirer du polyptyque d'Irminon. Longnon, dans son ouvrage sur ce polyptyque, rapporte l'acte de fondation d'un monastère de femmes soumis à l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés qui date du six avril 697 et paraît avoir été rédigé à Paris. Cet acte établit que,

dès cette époque, l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés possédait des *villæ* dans toute la Gaule, « tam ultra Ligerim quam et citra » (1). De plus, un diplôme de Pépin III, roi d'Aquitaine, en date du dix août 830, confirme l'abbaye de Saint-Germain-des Prés dans la possession d'un certain nombre de *villæ* qu'il énumère, situées dans ses états, et qui avaient été données jadis les unes par Charlemagne, les autres par Louis-le-Débonnaire (2). Ces *villæ* sont au nombre de sept. On ne retrouve leurs noms que dans l'Aquitaine, le Nivernais et l'Anjou, provinces qui furent rattachées au royaume de Pépin en 817. Or trois d'entre elles, Vernogilus, Cixiacus et Lixiniacus, paraissent correspondre à Verneuil, Cissac et Lézignac, petites communes situées dans le Limousin qui faisait alors partie de l'Aquitaine. Si donc l'abbaye de Saint Germain-des-Prés a possédé des terres dans le Limousin, nous savons quelle était la situation des colons partiaires dans cette province avant le x^e siècle.

Mais nous avons vu que les colons partiaires étaient généralement peu nombreux sur les terres de l'Eglise. Il est à croire qu'ils devaient être aussi rares dans les abbayes du Limousin. Il n'en est pas question dans le Cartulaire de Beaulieu, et les quelques documents qui nous restent des abbayes de Saint-Martial et de Grandmont ne nous apprennent rien à ce sujet. Le fermage aurait donc prévalu sur les domaines de ces abbayes.

Faut-il penser qu'il en était de même sur les terres laïques? Ici encore, absence totale de documents. Ce-

(1) LONGNON, *Polyptyque de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés*, p. 191.

(2) LONGNON, *op. cit.*, p. 208.

pendant nous ne saurions en conclure que le colonat partiaire n'y était pas pratiqué. En effet nous verrons plus tard que nulle part dans les coutumes rédigées de la Marche et de Limoges il n'est question de métayers, et cependant de nombreux livres de raison et registres de famille prouvent que dès la fin du ^{xiv}^e siècle, loin d'être une quantité négligeable, ils formaient la majorité des petits cultivateurs. Nous croyons que le colonat partiaire s'est conservé dans le Limousin à peu près tel qu'il était sous la domination romaine, et qu'il y est resté durant le moyen âge le mode de culture le plus usité. C'est qu'en effet de puissants motifs devaient militer en sa faveur.

Et tout d'abord, le Limousin fut une région tout à fait isolée du reste de la France durant tout le Moyen-Age. La ruine des anciennes voies romaines, causée par le défaut d'entretien vers le septième siècle de notre ère, rompit les seuls moyens de communication qu'il eût avec les pays avoisinants. Car les rivières qui y prennent leur source ne sont point navigables et l'enchevêtrement de ses plateaux et de ses collines, l'humidité de ses étroites vallées, où l'eau séjourne en flaques longtemps après les pluies et creuse en ravins profonds et fangeux les chemins qui ne sont pas l'objet d'un entretien permanent, en ont toujours rendu l'accès difficile. Aussi les invasions qui ont, à diverses reprises, bouleversé le sol de la France ont-elles le plus souvent contourné le Limousin sans y pénétrer; l'amalgame des coutumes germaniques avec le droit romain y est resté longtemps ignoré, et les traditions de l'empire romain s'y sont mieux conservées que dans la plupart des autres provinces. Nous en avons la preuve dans ce

fait que c'est de ce pays si peu privilégié que partit au ^xⁱ siècle le puissant essor donné aux lettres et aux arts par les troubadours, les chroniqueurs et les orfèvres émailleurs de la deuxième moitié du moyen âge. Il nous paraît vraisemblable qu'en même temps que la langue les usages de l'époque gallo-romaine se sont perpétués dans le Limousin durant de longs siècles après les invasions barbares.

D'autre part, s'il est vrai, comme on l'a souvent dit, que le métayage est le régime de culture des pays pauvres, nulle part il n'a dû être pratiqué davantage. L'absence de transactions avec les pays voisins, et par suite la pénurie du numéraire si souvent constatée dans cette province, toutes deux conséquences de la difficulté des communications ; l'extrême variabilité des récoltes, tantôt abondantes, tantôt nulles, et la fréquence des disettes, et par suite l'impossibilité d'exiger d'un fermier une redevance fixe en fruits ou en argent ; la division de la propriété dans un pays où aucun grand pouvoir féodal n'a réussi à se fixer, où il est rare de rencontrer des propriétés de trois mille hectares, et par suite la facilité pour tout propriétaire de surveiller la culture de ses domaines ; — tous ces motifs ont dû former un obstacle sérieux à la pratique du fermage et encourager le métayage. Nous concluons donc que le colonage partiaire n'a pas cessé d'être pratiqué dans le Limousin depuis l'époque gallo-romaine (1). Ce mode de culture était trop en harmonie avec la nature du cli-

(1) C'est aussi l'avis de M. Achille Leymarie : « Ce mode de culture (le colonat partiaire) continua cependant de subsister sur certains points du sol où les coutumes romaines avaient poussé de profondes racines ; dans les contrées méridionales particulière-

mat et la division du sol pour disparaître d'un pays où les vieilles traditions se sont conservées mieux qu'ailleurs, et où la routine est la plus antique et la plus persistante de ces traditions.

ment où la population gallo-romaine avait été refoulée, et où les barbares ne pénétrèrent que très tard, les propriétaires continuèrent de faire exploiter leurs domaines par des colons partiaires qui s'y sont perpétués jusqu'à nos jours. Mais ce fut là l'exception... » (*Histoire des paysans en France*, p. 130.)

CHAPITRE III

DU COMMENCEMENT DU XV^e A LA FIN DU XVIII^e SIÈCLE

La période qui va du XI^e au XIV^e siècle n'est pas plus riche en documents que la précédente. A la fin du XIV^e siècle seulement, nous allons retrouver des traces du métayage. Il comprend un élément nouveau qui l'accompagnera désormais presque toujours, le cheptel. Il n'est nulle part question du cheptel dans les polyptyques qui nous ont révélé la pratique du métayage sur les terres ecclésiastiques, et il est probable qu'il n'était pas plus en usage sur les terres laïques. Il n'y a pas lieu d'en être surpris, puisque les familles de cultivateurs étaient fixées à perpétuité sur les mêmes terres ; elles se transmettaient les instruments, de culture et les animaux de labour, et le maître n'avait pas à s'en occuper. Que s'est-il donc passé du XI^e au XIV^e siècle ? D'où vient cet usage nouveau, tellement entré dans les mœurs que depuis plus de quatre siècles il ne saurait être question dans le Limousin d'un bail à métayage sans remise d'un cheptel ? La question est fort obscure. S'il nous est permis de faire encore quelques conjectures, voici l'explication que nous donnerons de cette évolution du colonat partiaire.

Au XI^e et au XII^e siècle, le mouvement qui poussait les habitants des villes à conquérir leur indépendance et à s'organiser en communes, gagna peu à peu les cam-

pagnes. A cette époque, il y eut de nombreux affranchissements de serfs. Ceux qui pouvaient racheter leur liberté ne furent plus tenus de rester perpétuellement sur les terres auxquelles ils étaient attachés. Mais ces affranchissements qui convenaient d'autant mieux aux seigneurs que c'était pour eux un moyen facile de se procurer de l'argent à une époque où les lointaines expéditions des croisades leur en faisaient un besoin, furent certainement très onéreux. Le serf qui voulait conquérir la liberté dut aliéner une partie de ce qu'il possédait, et souvent il ne crut pas l'acheter trop cher en abandonnant ou en vendant ses animaux de travail. Et alors il arriva ceci que les grands propriétaires voyant peu à peu leurs terres délaissées et incultes durent, pour se procurer des travailleurs, leur faire certaines avances et leur prêter les bestiaux qu'exigeait la culture de leurs domaines. Il est possible encore que les serfs qui rachetaient leur liberté moyennant la donation au maître de leurs bestiaux, demeuraient sur la terre qu'ils cultivaient en reprenant ces derniers à titre de prêt, c'est-à-dire de cheptel.

SECTION I

LE MÉTAYAGE EN LIMOUSIN AUX XV^e, XVI^e ET XVII^e SIÈCLE.

La plupart des documents qui nous renseignent sur la situation du métayage en Limousin du xv^e au xviii^e siècle sont tirés de livres de raison ou registres de famille qui ont été publiés en partie il y a quelques années (1). Ceux qui datent du xv^e siècle ne donnent

(1) *Livres de raison registres de famille et journaux individuels limousins et marchois*, par Louis GUIBERT (Paris 1888).

qu'une idée assez imparfaite de la pratique du métayage à cette époque. Ils montrent toutefois qu'elle diffère sensiblement de celle des siècles suivants qui est, à part quelques modifications, la même que de nos jours.

XV^e siècle. — Nous n'avons du xv^e siècle que des contrats de bail à Cheptel. Celui que nous citons ici comme type et qui porte la date du 7 février 1438 est tiré du Livre de raison des Massiot, bourgeois de Saint-Léonard, qui en contient un grand nombre :

« Item die septima mensis febroarii, anno domini millesimo CCCC^{mo} tricesimo octavo, presentibus Ademaro Bayle et Reymoneto Hugo, testibus ad hec vocatis, personaliter constitutus Peyrau de Savenas, faber, habitator de Nobiliaco, pro se et suis, non Coactus (1) etc., omnibusque vi etc., ymo gratis, recognovit in veritate, publice confessus fuit se bene et legitime tenere et habere in curte sua duas vaccas cum uno vitulo femello, unius anni..., videlicet ad capitale sex regalium boni auri, cugni domini nostri Francie regis, quolibet pondere trium denariorum, videlicet abhonesto viro Geraldo Massiot, mercatore de Nobiliaco, ibidem præsentî; que quidem animalia promisit dictus Peyrau nutrire et custodire, et de eis eorumque excressenciis venire ad bonum computum sive eycet tociens quociens per dictum Geraldum seu suos fuerit requisitus, et emendatis dampnis, etc. Renunciavit, etc. Juravit, etc., obligavit, etc. Et concessit litteras Pariatgii condominorum

(1) Nous citons ce passage textuellement, tel qu'il est rapporté par M. Guibert dans les « Livres de raison, registres de famille et journaux individuels limousins et marchois » — Voici, au sujet de ces regrettables abréviations, la note de l'auteur : « Ces etc., sont dans le texte. Ils se rapportent à des formules d'usage dont le notaire ne donne que le commencement » p. 106.

de Nobiliaco in meliori forma. Leonardus Ravelli, clericus, retulit ».

Voici d'autre part un compte de cheptel tiré du même livre de raison :

Comptes de Cheptel avec Martial de Chauvour (1475 à 1480) : Lo jour de Saint-Johan et de Sent Pal l'an mil CCCCLXXV, fezit compte en Marsal de Chauvour, faure deu gros bestial, tout comptat et rebatut, jueques au jour duoys : que en demorat que lo bestial gros eys en XXVIII reaulx de LXIII per marc (c'est-à-dire de trois derniers l'un. Ces royaux valaient environ 11 fr. 28, soit 67 francs d'aujourd'hui, en tout 1876 francs), que sont 28 reaulx de Chaptal. Item ley ay ostra lo dessus las hovelhas et lous bornats que sont les hoveilles teste par teste, que sont XXXVI chap, a III^s de départ per a lor part.

« L'an LXXVI, an vendut a Chauvour quatre mostous deu chaptau XXX^s fach de creys : chascun agut sa part.

« Id. ladite annade ays receubut XXVI^s III^d per deus mostos que avien vendut, fach de creys ; chascun agut sa part.

« It l'an LXXVII, an vendut ung beou a Peyraud que s'ey vendut IIII^c X^s, dont ye ay agut lous IIII fr. (sic) et X^s en deducion de] chaptau.

« It. lodit an, an vendut treys mostous XXV^s, fach de creys ; chascun agut sa part.

« It. A vendut lo Faure une vache lodit an a Vignhe et Joyssou XLVII^s I^d et yeuays preys tout l'argent, en deducion de chaptau, etc... ».

Ces deux extraits permettent de se faire une idée assez nette du cheptel donné au métayer. Il comprend

quelques têtes de gros bétail, bœufs, vaches et veaux, un troupeau de brebis et des ruches. On n'y trouve pas de porcs. Il n'est pas question non plus de foin, de paille ni d'engrais. Quant aux instruments de travail, qui tiennent aujourd'hui une place si importante dans le cheptel, il est probable qu'ils appartenaient au colon. Ils étaient alors assez rudimentaires, peu nombreux, et sans doute apportés par lui. Le cheptel mort ne paraît donc pas exister.

Le cheptel vif est seul connu. L'usage est de distinguer entre le gros bétail et les brebis. Les bœufs, les vaches et les veaux sont l'objet d'une évaluation ; les brebis au contraire sont comptées par tête : ni elles ni les ruches n'entrent dans l'estimation. Cet usage, dont on pouvait trouver encore des traces il y a une quarantaine d'années, a aujourd'hui disparu.

Le métayer a la garde du cheptel. Il est tenu de nourrir les animaux et d'en avoir soin (*nutrire et custodire*). Quant aux bénéfices, ils sont partagés par moitié. Mais les comptes de cheptel du Livre des Massiot établissent une distinction constante entre la vente des animaux qui composent la souche du cheptel et la vente de ceux « faits de croît », « *fach de creys, bos de creys* ». Les bénéfices réalisés sur ces derniers sont seuls partagés, et sans doute immédiatement après la vente (*chascun agut sa part*). Quant aux animaux qui composent la souche du cheptel, ils restent la propriété du maître et lorsqu'on les vend, le prix lui en appartient en totalité. Le maître note toujours soigneusement qu'il le prend en déduction de cheptel « *et yeu ay preys tout l'argent en deducion de chaptau.* » Cette distinction entre les animaux qui for-

ment la souche du cheptel et le croît n'existe plus aux siècles suivants.

Le Livre de raison des Massiot ne renferme malheureusement pas de contrat de métayage. Aussi ne pouvons-nous pas savoir quelles conditions le maître imposait à son métayer pour la culture des terres, ni quel était le mode de partage des fruits. Nous ignorons si la part du maître et celle du métayer étaient égales. — D'autre part, les fonds de terre étaient grevés de redevances seigneuriales très diverses, dont les unes s'acquittaient en nature et les autres en argent. Qui acquittait ces redevances ? Étaient-elles à la charge exclusive du métayer, ou bien les prélevait-on sur l'ensemble des fruits avant partage ? Il est probable qu'on pratiquait cette dernière méthode ; mais nous ne saurions l'affirmer. Nous savons toutefois que la dîme se payait par moitié.

Enfin quelle était la durée du bail ? Ici encore les documents font défaut. Néanmoins nous pouvons présumer qu'il n'y avait point de terme en faveur du métayer et que la durée du bail était subordonnée au bon plaisir du maître. En effet, il est stipulé dans une baillette de 1502, que nous allons reproduire, que le maître se réserve de reprendre son domaine à volonté. Cet usage devait être assez général, car rien dans les documents du xv^e siècle où dans la baillette de 1502 ne donne à penser que cette clause était exceptionnelle.

XVI^e siècle. — La situation du métayage au commencement du xvi^e siècle nous est mieux connue grâce à une baillette des frères Roquet de Beaulieu.

*Baillette par les frères Roquet de Beaulieu (1), Corrèze
(7 juin 1502) :*

« Coram me, et testibus infra scriptis constituti prudentes viri Johannes et Petrus Roquet fratres burgenses Belliloci, etc... conduxerunt et pro modo lege et meytadarie, sive a mieshias et ad medium lucrum tradiderunt Johanni del Bruelh, alias Pinto, habitatori mansi de Delmazanas, parrochie de Mercorio, diocesis Tutellensis, videlicet res, faciones et possessiones sequentes..... Et premissa dicti Roqueti tradiderunt eidem Pinto, præsentî, id meytadariam et ad tempus sicuti ipsi de Roqueto placuerint et non alias. Quas quidem res et possessiones idem Johannes Bruelh promisit bene et gubernare, terras aptas ad laborandum laborare, nemora non defraudare nec deteriorare : de medietate ususfructuum eisdem de Roqueto bonum et legale compotum reddere et repliqua facere..... Quemadmodum meytadarii facere tententur et debent in similibus, ut moris est, cum hoc pacto quod, cum erit tempus seminandi bladum, dicti Roqueti tenebuntur, tradere medietatem de la semenhalia. Et premissa dictus Johannes del Bruelh tenere promisit nomine precario ad opus et commodum dictorum de Roqueto tantum quantum eisdem de Roqueto placuerit ; et prædictas possessiones dicti Roqueti, prose et suis eidem Johanni del Bruelh garentire promiserunt tantum quantum dictam meytadariam tenebit et iisdem de Roqueto placuerit. »

Cette baillette nous fait connaître les principales con-

(1) Citée par CRUVEILHIER, thèse 1893, Faculté de droit de Paris).

ditions que le maître imposait à son métayer au xvi^e siècle. Tout d'abord le métayer cultive à moitié fruits (*ad medium lucrum*). Il s'engage en outre à avoir pour le domaine les soins d'un bon père de famille (*Johannes Bruelh promisit bene et fideliter regere et gubernare*), à labourer les champs destinés au labour, à ne causer aucun dommage aux bois taillis ou aux futaies, à rendre compte fidèlement de la quantité de fruits récoltée et de l'usage qu'il en fait ; il reconnaît enfin avoir reçu le domaine à titre précaire. Le maître, de son côté, garantit au métayer la libre possession du domaine, et s'engage à lui fournir la moitié de la semence quand viendra l'époque de semer le blé (*dicti Roqueti tenebuntur tradere medietatem de la semenhalia*). Toutes ces clauses sont encore aujourd'hui d'un usage courant.

En est-il de même en ce qui concerne la durée du bail ? A plusieurs reprises, il est rappelé dans la baillette des pères Roquet que cette durée dépend de leur bon plaisir (*dicti Roquet tradiderunt meytadariam ad tempus sicuti ipsi de Roqueto placuerint*,... *Johannes del Bruelhtenere promisit nomine precario tantum quantum eisdem de Roqueto placuerit*...) Ces passages ne sont pas très explicites. Si l'on s'en tenait à la lettre, on pourrait croire que le maître se réservait le droit de renvoyer son métayer à n'importe quelle époque de l'année. Il n'est pas nécessaire de faire ressortir, quels inconvénients aurait présenté une mesure aussi inhumaine. On ne saurait admettre que le métayer pût se trouver privé du bénéfice de son travail selon le bon plaisir du maître. L'usage devait lui accorder le droit de ne partir qu'après avoir fait toutes les récoltes de

l'année ou du moins de revenir les partager au moment de la maturité. Si, ce qui est probable, l'usage ne fixait aucun délai de rigueur entre l'expulsion du métayer et sa sortie, il fixait certainement une époque, la même à quelques jours près dans tout le Limousin, avant laquelle le propriétaire n'aurait pu obliger son colon à vider les lieux. Si cette conjecture est exacte, ce bail fait *tantum quantum de Roqueto placuerit*, aurait été tout simplement un bail annuel auquel on serait revenu aujourd'hui, après avoir abandonné le bail de cinq ans, qui fut très en usage au ^{xvii}e et au ^{xviii}e siècle.

XVII^e siècle. — Nous ne possédons pas de baillette du ^{xvii}e siècle en entier. Le registre de famille des Péconnet d'où nous tirons la plupart des renseignements sur cette époque n'en contient malheureusement pas. Le propriétaire se contentait de noter la date et la durée du bail, la valeur du cheptel et les clauses qui n'étaient pas d'un usage courant.

Baillette du 16 fevrier 1653 : « Le 16 febvrier 1653, j'ai passé contract de baillette de la mesterie du Châtenet par devant Forgemol, notaire du bourg de Peyrilhac, avec Jeanne Lionne, vefve de feu Denys Gely, et Helias, Estienne et Pierre, ses enfans, pour cinq années, à laquelle mesterie les dits métayers ont uny et assemblé leurs biens et héritages dénombrés en ladite baillette, le tout suivant les conditions y mentionnées..... Pour faire valoir et travailler laquelle mesterie et biens unys, j'ai baillé à Chaptailh auxdits mesteriers du bestailh mentionné au contrat de recognoissance d'iceluy du dix mars 1653, receu par M. Martial Malyverd notaire du bourg de Nucilh, pour la somme de 355 l ;

outre 50 chefs de brebis ou moutons et autres choses portées par ledit contrat. »

Baillette du 10 janvier 1683 : « Le 10 janvier 1683, j'ay passé baillette de la metterie du chastenet avec Jean et Bernard Redon, père et filz, pour le temps et terme de cinq années aux pactes et conventions portées au contract d'icelle, receu par Malyvert, notaire. Et le 26 dudit janvier, j'ay passé avec eux contrat de chaptailh de bestailh, qui s'est trouvé monter, suivant l'apprétiation faite cy-devant lors de la remise des Foussatz dits Balys, cy-devant mettayers, à la somme de 617 livres et 47 chefs de brebis : laquelle apprétation ils ont recogneu par ledit contract, une charette futine, un liet de tombe-bereau, estimé par leur arbitre qu'ils ont appelé pour cela, à 14 l. Partant m'en debvront laisser à fin de baill pour semblable somme. De plus leur ay donné la quantité de 10 quarts de graine de chanvre et en debvront laisser autant ; plus, leur ay donné la part de la cueillette qui est ensemencée l'année présente de mes grains particuliers, et de la quantité de vingt-un sestiers, mesure de Nieuilh. Et laisseront autant ensemencé qui m'appartiendront entièrement ».

Baillette de la fin du XVII^e siècle : « J'ai baillé aux frères Roudier et à Peyronne Brissaud, leur mère, à titre de metterie temporelle moytié fruits et revenus non lieu et metterie du Chastenet sise paroisse de Nieuil pour le terme de cinq années consécutives.

« Ensemble un bois taillis et garenne auxquels réserves lesdits métayers ne pourront rien prétendre ni espérer.

« Payeront lesdits métayers toutes tailles et impositions ordinaires et extraordinaires.

« Seront tenus de faire tous les charrois dont j'aurai besoin avec les bœufs de ce lieu tant en la ville de Limoges qu'ailleurs. Je nourrirai les bouviers.

« Ne pourront faire en leur particulier aucun charroi ni prêter les bœufs sans mon exprès congé et permission, et où ils contreviendraient se condamnent dès à présent à me payer 3 francs en argent de chaque charroi et 20 francs pour chaque prêt et chaque journée d'une paire de bœufs.

« Ne pourront aussi divertir leurs journées de ce lieu ni aller travailler ailleurs.

« Ne divertiront lesdits métayers, aucun fiant, paille ni foing ».

Les obligations du bailleur et celles du preneur sont à peu près les mêmes qu'au siècle précédent. Il faut noter cependant quelques modifications dans les usages. La plus importante se rapporte à la durée du bail. Tandis qu'au ^{xv}^e et au ^{xvi}^e siècles, le bail est fait pour un an, au ^{xvii}^e et au ^{xviii}^e, on lui fixe invariablement dans toutes les baillettes une durée de cinq ans. Quelle est la cause de cette transformation ? Nous ne pouvons en donner qu'une explication : Dès le milieu du ^{xvii}^e siècle le revenu des terres avait, comme nous le verrons plus tard, considérablement baissé dans le Limousin. L'émigration s'accroissait et les familles de métayers commençaient à se faire rares. Il est possible que, pour les retenir sur leurs domaines, les propriétaires aient songé à leur faire certains avantages et à leur accorder un bail d'une assez longue durée. C'était à la fois une mesure d'encouragement pour le métayer, qui voyait sa situation assurée pour plusieurs années, et une mesure

de précaution et de bonne administration de la part du maître dont le domaine était mieux cultivé.

En outre, remarquer dans la baillette du 10 janvier 1683 la mention d'instruments de culture (une charrette futine, un lit de tombereau) donnés à cheptel au métayer. C'est la première fois que nous la voyons apparaître. A partir du xvii^e siècle, on trouvera presque toujours dans les baillettes l'énumération et l'évaluation des instruments aratoires qu'il devient d'usage de fournir au colon. Ce second cheptel auquel on donnera le nom de cheptel mort, par opposition au cheptel vif, comprenant les bestiaux, s'augmentera plus tard, au xix^e siècle, des foin, des pailles et du fumier. Pourquoi l'usage s'est-il introduit de fournir au métayer des instruments de culture ? Faut-il voir là une conséquence de la misère du métayer qui est trop pauvre pour s'en procurer de ses propres deniers ? Nous ne saurions l'affirmer ; et cependant nous ne voyons guère d'autre explication plausible.

Notons enfin une particularité dans la baillette du 16 février 1653. Le métayer qui entre possède en propre quelques morceaux de terre, et il est convenu qu'ils seront « unis et assemblés » à la métairie. Nous ignorons suivant quelles conditions, puisque l'abrégé du contrat porté au livre de Péconnet, renvoie pour les détails de cette clause à l'acte notarié que nous ne possédons pas. Mais nous verrons plus tard que le mélange des biens du métayer avec le domaine baillé par le propriétaire était assez fréquent dans les baux à métairie perpétuelle.

DOCUMENTS POUR SERVIR A L'ÉTUDE JURIDIQUE DU CONTRAT DE MÉTAYAGE EN LIMOUSIN AU XVIII^e SIÈCLE.*1^o Baillette du 20 avril 1780.*

Par devant les notaires du comté et sénéchaussée de Montbron, soussignés, furent présents : Joseph Lériget sieur des Pervilles, notaire et procureur au dit comté demeurant en la ville dudit Montbron, d'une part ; et Jean, Paul Benchet frères, et Marie Renaudé femme dudit Jean, de son dit mari bien et dhuement autorisée, demeurant tous ensemble au village de Courtilias, paroisse de Saint-Maurice, dudit Montbron, d'autre part. Lesquels dits Benchet et Renaudé étant entrés en qualité de métayers et collons dans les deux tiers de la métairie qui appartient au dit sieur des Pervilles, située audit village de Courtilias, et l'autre tiers estant exploité en la susdite quallité de collons par le nommé Nivelles aîné, que partage a esté fait entre eux tant des terres, prés, vignes, claud, bois châtaignier, chaume, maison et grange qui en dépendent ; que ledit sieur des Pervilles entend que ledit partage soit exactement exécutté entre lesdits deux collons ; que les uns et les autres sont entrés dès la Saint-Michel dernière. ledit sieur des Pervilles, lesdits Benchet et Renaudé ont fait et traité entre eux de la manière qui suit : Premièrement lesdits preneurs ont pris ladite portion de métairie à faire valloir à moitié fruits pour cinqans en bons économes, pendant ledit temps estant néanmoins convenu entre toutes parties par clause expresse que si ledit sieur bailleur ne se trouve pas content dès la première année ou

telle autre pendant lesdits cinq ans, qu'il luy sera libre d'envoyer lesdits preneurs en par lui les avertissant au moins six mois avant la Saint-Michel, en présence de deux témoins, preuve qui sera suffisante sans aucune forme de procédure, sans estre tenu à aucun dommages-intérêts et que lesdits preneurs sont convenus et accepté, même faculté accordée aux dits preneurs qui seront cependant tenus à des dommages-intérêts si les fonds de ladite métairie ne sont pas en aussi bon état qu'ils les ont trouvés, soit au sujet des guérais, façons de vignes, semences desdits blés, prés, entretien de la couverture des granges et maisons, et s'ils font consommer le foin indiscretement, par la seule attestation de deux personnes ; lesdits dommages-intérêts seront réglés par un seul procès-verbal qui en sera fait à leurs depends sans avoir besoin d'autre formalité de justice et que lesdits preneurs ont promis d'exécuter, lesdits preneurs ayant déclaré qu'ils ont trouvé les guérais de leur dite portion de maitterie en très bon état et en nombre suffisant, et que les bâtimens qui leur ont restés sont également en très bon état, qu'ils ont promis de les laisser de la même manière lorsqu'ils quitteront et se sont chargés de faire couvrir lesdits bâtimens au moins tous les cinq ans de la main de l'ouvrier seulement. Et s'ils fournissent des matériaux ledit sieur bailleur les leur payera ou déduira sur ce qu'ils pourront lui devoir ; le dit sieur bailleur s'est réservé douze journaux de terres pour faire planter en vignes lorsqu'il le jugera à propos, qu'il luy sera permis de les prendre en tout ou en partie dans la susdite mestairie, soit qu'ils les prennent à faire valloir ou à tels autres que ledit sieur bailleur choisira et qu'ils metront

en estat conjointement avec ledit Nivelles ledit pays par juste proportion, à leurs frais et dépends. Ledit sieur bailleur s'est expressément réservé deux beaux charois de bon foin chaque année, et attendu que lesdits preneurs ont déclaré estre en état de faire valloir la ditte métairie par eux-mêmes, il a été convenu par ledit sieur bailleur de leur donner également deux boisseaux de blé chaque année pour leur aider à faire ramasser le foin, et en ce qu'ils ont promis et déclaré être en état de faire valloir laditte métairie par eux-mêmes, veut et entend qu'ils l'exploitent seuls et qu'ils n'y associent aucunes personnes ny parents, ny étrangers, dans les fruits d'ycelle, ce que lesdits preneurs ont promis d'exécuter ; et se sont chargés de bestiaux. d'une charette et de cochons pour la somme de 891 livres, quatre sols, laquelle ditte somme lesdits preneurs ont promis et se sont obligés solidairement de la remplir en bestiaux ou en argent au choix du dit sieur bailleur lorsqu'ils quitteront l'exploitation de laditte métairie, et dans le cas qu'il se trouve des bestiaux qui excèdent laditte somme, ledit sieur bailleur sera le maître et libre de les garder sur le pied qu'ils seront estimés ou de les laisser, en, par lesdits preneurs, luy remboursant la moitié dudit excédent. Lesdits preneurs se sont également chargés de la quantité de 48 chefs de brebis tant males que femelles, arrêté que lesdits preneurs ne pourront vendre les moutons qui se trouveront lorsqu'ils quitteront que six mois avant la Saint-Michel au plus, seront tenus d'en rendre compte en conformité du prix qu'ils valaient lors de laditte vente et dans le cas qu'il s'en trouve un plus grand nombre soit males ou femelles, ledit sieur bailleur ne sera tenu que

de les payer vingt sols la pièce, même faculté aux preneurs s'il s'en trouve moins ; lesdits preneurs se sont pareillement chargés d'un aplet garni d'une bare de fer pesant onze livres, de deux jougs, de deux paires de jouilles l'une neuve et l'autre plus que my neuve, d'un tassail, d'une attaloire ; il se sont pareillement chargés du nombre de quinze boisseaux de froment, de douze boisseaux de seigle, et de dix boisseaux de bailarge, de deux boisseaux d'avoine, d'un quart de poids de trois boisseaux de blé d'Espagne, de trois boisseaux de chènevy, le tout de semence que lesdits preneurs se sont obligés d'en rendre compte lorsqu'ils quitteront. Arresté entre les parties qu'il sera levé sur la récolte les deux tiers de dix boisseaux froment, les deux tiers de trois boisseaux seigle, les deux tiers de dix boisseaux ras d'avoine de rente seigneuriale dhue tant au seigneur comte de Montbron qu'à plusieurs autres seigneurs ; plus lesdits preneurs se sont obligés de payer la somme de 120 livres de taille chaque année au moyen de quoy ledit sieur bailleur les garantira tant desdittes tailles que des rentes, à la réserve néanmoins des frais que pourraient faire les collecteurs si lesdits preneurs sont en débet de ce qu'ils se sont obligés de payer audit sieur bailleur, lesquels se sont également obligés de donner chaque année, douzes chapons, et s'il y a des daindons, des hoies et des canes, le tout sera partagé par moytié, ainsi que six douzaine d'œufs aussy chaque année, toutes les susdittes clauses et conditions seront exécutées par lesdits preneurs ainsi qu'ils sy sont sollidairement obligés ; ledit sieur bailleur sera tenu de délivrer aux dits preneurs quatorze livres de fer chaque année, comme yl nous a été déclaré par

toutes parties que le revenu de laditte portion de maiterie et de la valeur chaque année de la somme de soixante livres qui est tout ce que lesdittes parties ont bien voulu stipuller et accepter ; et pour l'entretenement des présentes, ils ont tous chascuns en droit soit, lesdits preneurs sollidairement obligés et hypothéqués tous leurs biens présents et futurs et spécialement ces derniers, la récolte de laditte portion de maiterie. Jugé, condamné, soumis et fait et passé en laditte ville de Montbron en l'étude de David l'un des dits notaires, le vingt avril 1780. Les dites parties ont déclaré ne sçavoir signer, de ce requis et interpellé à la réserve audit sieur Lériget qui a, avec nous dits notaires, signés. Les frais du présent acte sont aux dépens des preneurs. Signé Lériget des Pervilles. David notaire.

2° Baillette du 14 germinal, an IV.

Aujourd'hui, 14 germinal quatrième année républicaine, par devant les notaires publics du chef-lieu de la commune de Montbron.

Est comparu : le citoyen François Degorce, agriculteur exerçant les droits de Marie Guerri sa femme et d'autre Marie Guerri sa belle-sœur, demeurant au lieu du Mas, commune de Mazerolles d'une part ;

Et Jean Précigou cultivateur tant de son chef que d'héritier en partye de feu Jean Précigou, son père, demeurant au lieu de Champneuf, commune de Rouzède, d'autre part ;

Entre lesquelles parties il a esté déclaré qu'ils seraient venus à compte de la gestion de la métairie dudit lieu de Champneuf exploitée en qualité de collon tant par

ledit feu Précigou père que par luy et son frère appartenant en grande partye au dit Degorce, tant de vente et achap, fourniture à eux faittes par ledit Degorce ; par l'événement duquel compte ledit Précigou et son frère se seraient trouvés débiteurs envers ledit Degorce d'une somme considérable, ce dernier voulant traiter favorablement ledit Jean Précigou pour ce qui le concerne seulement a déclaré le tenir quitte moyennant la somme de quatre-vingts livres en argent métallique, laquelle ditte somme de quatre-vingts livres ledit Précigou a promis et s'est obligé de la ballier et payer audit Degorce dans un an de ce jour.

Reconnais de plus le dit Precigou outre la somme cy-dessus énoncée devoir au dit Degorce trois boisseaux seigle, mesure de Montbron qu'il promet luy remettre à la récolte prochaine ou la luy payer à la même époque suivant le prix de ce jour.

Reconnais de plus ledit Precigou tenir en quallitté de collon à moitié fruit et profit du dit Degorce sa maitterie dudit lieu de Champneuf ainsy qu'elle est composée sans en rien excepter ny réserver ; si ce n'est le pré appelé le Claud du Jonc en son entier scittué dans les appartenances du lieu du Fourt ; à compter d'espuis la Sainte-Catherine dernière époque de sa séparation d'avec Pierre Précigou son frère, ou le dit Degorce l'a chargé de deux bœufs estimés quatre cents livres, deux vaches plaines estimées trois cent cinquante livres, un veau estimé soixante-douze livres, un cochon de dix-huit mois estimé soixante-quinze livres, plus deux charrettes estimées cent cinquante livres, revenant le tout à la somme de 1.047 livres ; de plus yl s'est chargé du nombre de trente-huit chefs de brebis tant malles que

femelles et s'oblige ledit Précigou de laisser le même nombre ou les payer, la somme de trois livres piesses argent métallique, s'il s'en trouve plus elle luy seront payées la même somme de trois livres ou seront partagées. La préférence réservée audit Degorce. De plus ledit Précigou s'est chargé de dix boisseaux froment, douze boisseaux seigle, trois boisseaux baliarge, trois boisseaux avoine, un boisseau blé d'Espagne, un boisseau blé noir, un boisseau chènevy, d'un boisseau monjette et d'un boisseau pois qui sont toutes les semences que ledit Précigou reconnaît lui avoir esté mises entre mains par le dit Degorce, et promet de luy laisser en même nature et même espesse lorsqu'ils cesseront l'exploitation de la maitérie ainsy que pour la même somme de bestiaux cy-dessus énoncée.

Comme aussy ledit Précigou s'oblige de donner annuellement audit Degorce quatres paires de poulets bon à chaponer, cent œufs, la moityé de toute espesse de grosse vollalie. Quant aux impositions dont le fond se trouvera grevé, elles seront payées par moityé entre le bailleur et le preneur ; sera tenu ce dernier de faire recouvrir les bastiments qui dépendent de son exploitation tous les cinq ans et ne fournira que la main d'œuvre seullement, et s'il y manque des matériau xil seront fourny par ledit balieur ; reconnais ce dernier que tous les instruments aratoires appartiennent audit Precigou. Le présent bail fait pour un an seulement les partyes ont évaluée le revenu de la ditte maitérie à la somme de quatre vingt quinze livres annuellement n'entendant ledit Degorce déroger par ces présentes à tous les autres droits, action et prétention qu'il peut avoir contre Pierre Précigou, frère du preneur ; qui est

tout ce que les dites parties ont bien voulu stipuller et accepter et promettant de les exéculter à paine de droit, et pour cet effet ils ont chacun en droit soit obligés et hypothéqués tous leurs biens présents et futurs. Jugés condamnés soumies et fait passé audit lieu du Mas, ledit Degoree a avec nous dits notaires, signé; ledit Précigou a déclaré ne savoir signer quoyque de ce dhument requis et interpellé. — Signé Degorce, — David notaire, O Lérijet Cloroze, notaire.

3^e Estimation du cheptel d'une métairie du 9 messidor an II.

Aujourd'hui, neuf messidor, l'an deux de la République française une et indivisible, nous, notaires publics du département de la Charente et les témoins ci-après nommés soussignés, à la réquisition des citoyens Izaac Pelletant receveur de l'enregistrement du bureau de Vitrac y demeurant et de Pierre Raballet marchand, demeurant au lieu de Puybaraud, commune de Genouillac, nous nous sommes transportés au lieu de Chez-Mourgou, commune de Mouzon, maison qu'occupait Jean Ladrat, colon d'une métérie qui a appartenu aux Mascureau du Petit-Moulin, émigrés. Lesdits Pelletant et Raballet nous ont observé que par bail du directoire du distric de La Rochefoucauld, du vingt-six prairial dernier, la métérie et dépendances de Chez-Mourgou ont été adjugés audit Raballet pour en jouir un an sous les conditions que état et procès-verbal de l'estimation sera faite des bestiaux, des meubles qui font la garniture dudit domaine. Pour cet effet, ledit Pelletant a nommé pour son arbitre la personne de Jean Fort officier municipal de Cherves, y demeurant, et ledit Ra-

ballet a aussi nommé de sa part la personne de Léonard Blanchier, cultivateurs et maire de la commune de Cherves, lesquels dits arbitres se sont présentés et ont accepté chacun leur commission.

Où étant nous avons interpellé ledit Ladrat de nous déclarer et faire la montrée des bestiaux, harnais aratoires et meubles qui composent l'agriculture du domaine par lui exploité et autre, sur quoi il a obéi et nous a conduit à cette grange ; il s'y est trouvé deux bœufs, six vaches, trois veaux et six velles que les dits arbitres nous ont déclaré les bestiaux ensemble à la somme de 3700 livres. — Plus trois charrettes estimées la somme de 250 livres. — Une jument et sa pouliche à la suite estimées la somme de 350 livres. — Que le surplus des harnais aratoires ledit Ladrat a déclaré lui appartenir. Nous sommes allés autoit à cochons. Il s'y en est trouvé quatre qui ont été estimés la somme de 450 livres. — Au toit à brebis, il s'y est trouvé vingt-six brebis malles et femelles et douze agneaux estimés la somme de 114 livres avec convention que à la sortie dudit Raballet s'ils s'en trouve de moins il les payera trois livres pièces et s'il y en a de plus elles lui seront payées sur le même prix tout et ainsi qu'elles ont été estimées.

A l'instant ledit Ladrat a déclaré avoir ensemencé les terres dudit domaine la présente année en froment neuf setier, cinq setier de seigle, trois boisseaux ronds d'avoine, d'orge trois boisseaux, de baillarge trois boisseaux, de blé d'Espagne deux boisseaux, un boisseau le monjettes.

Nous avons vus et arrêté les présentes audit lieu de Chez-Mourgou susdite commune de Mouzon lesdits jour, mois et an susdits, etc.

SECTION II

DIX-HUITIÈME SIÈCLE

§ 1. Etude juridique du contrat de métayage.

Sa nature. — Les jurisconsultes romains discutaient sur le point de savoir si le contrat de métayage était un louage ou une société. Gaïus (1) paraît avoir adopté la première opinion, puisqu'il en parle à propos du bail. Ulpien (2), au contraire, penchait pour la seconde, d'accord en cela avec les règles du louage qui exigeaient que le prix consistât en argent. La question avait une certaine importance, tant au point de vue des actions que pouvait exercer le colon partiaire et des exceptions dont il pouvait user, qu'au point de vue de la dissolution du contrat. Bien que l'opinion la plus répandue fût que le contrat de métayage devait être soumis aux règles de la société, la controverse ne fut pas tranchée.

Héritier du droit romain, notre ancien droit l'a discutée à son tour et nous l'a léguée sans avoir pu faire définitivement prévaloir une des deux opinions. Elle est d'ailleurs si hérissée de difficultés, que le législateur de 1889 lui-même n'a pas osé se prononcer. Dans notre ancien droit, les deux courants d'opinion sont bien marqués. Dans le pays de droit coutumier, le contrat de métayage était considéré comme une variété du

(1) L. 25, § 6, *Loc. Cond.* XIX, 2.

(2) L. 52, § 2, *Pro socio.* XVII, 2.

contrat de louage. C'était l'avis de Domat (1) et de Pothier (2). Guy Coquille, dans son Commentaire sur la coutume du Nivernais (3), dit que c'est « un contrat non nommé qui approche de la location en tant que le métayer reçoit le salaire de son labeur en fruits qui se recueillent dans les héritages qu'il fait valoir au lieu de deniers et ainsi se doit régler selon le contrat de location » ; d'où il conclut « que le contrat ne finit pas par la mort du métayer comme la société, mais que les héritiers en sont tenus comme en location quand ils sont en état de faire valoir le bien. » Cependant, un passage de l'article 184 de l'ancienne coutume de Bretagne traitant du « justicement du seigneur sur son métayer » et disant que le métayer et le seigneur « ne doivent être que compagnons », c'est-à-dire des associés, tendrait à prouver que cette opinion n'était pas partout reçue en pays de droit coutumier. — Au contraire, en pays de droit écrit, où l'on était imbu des doctrines romaines, on voyait dans le contrat de métayage une société. C'était l'opinion de Fachin (4) et de Donneau. Cujas (5), moins affirmatif, estimait qu'il fallait se préoccuper de l'intention des parties pour savoir quelles règles, ou du louage ou de la société on devait appliquer. Quoiqu'il en soit, l'opinion généralement admise était que le contrat de métayage constitue une société, et, dans le Limousin qui ressortissait du Parlement de Bordeaux, pays de droit écrit, elle était reçue sans discussion.

(1) Traité des loie civiles t. IV, L. I, section I, § 7.

(2) Traité du louage, t. IV, § 206.

(3) Titre X, art. IV.

(4) Livre I, chap. 82.

(5) *Comm. de Jure civili*, L. XVIII, cap. VII, al. 8, *in fine*.

En principe, le contrat de métayage n'avait rien de féodal. Il conférait au preneur un droit purement personnel, différant en cela du bail à cens qui lui procurait le domaine utile, et du bail à locatairie perpétuelle, du bail à complant et du champart qui transféraient au preneur toute la propriété, sauf la retenue par le propriétaire originaire, d'un droit réel immobilier, la rente. Le bail à métairie n'entraînait donc pas mutation de propriété, et par suite l'exercice des actions relatives tant à la possession qu'à la propriété appartenait au propriétaire seul.

Preuve du contrat. — On rencontrait parfois des baux purement verbaux. Mais le plus souvent ils faisaient l'objet d'un acte notarié. L'estimation du cheptel était également consigné dans un acte spécial et authentique.

Obligation du bailleur. — Le bailleur s'engageait à assurer au métayer la jouissance paisible du domaine. En outre, il devait, par l'acquittement de diverses prestations accessoires, participer aux frais d'exploitation du sol, de réparation de la couverture des bâtiments et d'entretien des instruments aratoires. Cela se présentait d'abord pour les récoltes longues et pénibles qui nécessitaient un surcroît de bras. Ainsi dans la baillette du 20 avril 1780 citée plus haut, le bailleur s'engage à donner au preneur deux boisseaux de blé chaque année à l'époque de la récolte des foins. Même genre d'indemnité se rencontrait dans les pays du Limousin où l'on récoltait du vin. Cet usage était général. Dans la même baillette, et aussi dans celle du 14 germinal, an IV, il est dit que le preneur sera tenu de faire recouvrir les bâtiments qui dépendent de son exploitation tous les cinq ans, mais que le bailleur devra fournir les matériaux.

Enfin nous voyons dans le bail de 1780 que le bailleur s'engage à délivrer au preneur quatorze livres de fer chaque année pour l'entretien des instruments aratoires qui lui appartiennent en propre.

Obligations du preneur. — Le métayer est tenu d'avoir pour le domaine les soins d'un bon père de famille. En premier lieu, il doit le cultiver. Il ne lui est permis de changer aucun genre de culture sans l'autorisation du maître, et il doit faire les labours et les récoltes en temps utile. Souvent dans les baillettes faites pour cinq ans, le propriétaire se réserve le droit d'expulser le métayer dans le courant du bail « si les fonds de la mestairie ne sont pas en aussi bon état qu'il les a trouvés, soit au sujet des guérains, façons de vignes, semences de blés, entretien de la couverture des granges et maisons, etc. ». La seule attestation de deux personnes suffit. C'est une règle généralement adoptée que « métayer qui malverse dans les lieux en peut être chassé ».

En principe, le métayer doit remettre au propriétaire la moitié des bénéfices faits sur les bestiaux et la moitié des fruits. Néanmoins, il est d'usage au XVIII^e siècle de laisser au métayer la totalité des châtaignes, tant pour sa nourriture que pour l'engraissement des porcs. Les fourrages et les pailles ne font l'objet d'aucun partage. — Le métayer doit faire consommer, dans l'intérêt du domaine, tous les fruits qui ne sont pas partagés. Il doit porter spécialement son attention sur la bonne et régulière distribution du foin. Nous voyons, en effet, dans la baillette du 20 avril 1780 que « s'il le consomme indiscrètement », il se met par la seule attestation de deux personnes, dans un cas de résiliation du bail.

Il doit transporter, dans la maison du propriétaire, la part de récoltes qui lui revient. Si en chemin il est dû des droits de préage, il n'est pas tenu de les payer, à moins de convention contraire (1). *Ratam partem sumptuum facere dominum decet*. Y avait-il ici des règles, comme pour le bail à champart, qui n'obligeaient pas le métayer à porter les récoltes chez le maître quand son habitation était distante de plus de deux lieues, — ou d'une demie lieue si la récolte était du vin ? Nous l'ignorons. Nous ne croyons pas que le métayer fût tenu, d'après l'usage, de les rendre à n'importe quelle distance. Toutefois le propriétaire imposait souvent au métayer l'obligation de faire avec ses bœufs tous les charrois dont il aurait besoin. Cette clause qu'on rencontre dans une baillette du XVIII^e siècle devait être dans la pratique la source de nombreux abus. On trouve plus fréquemment celle par laquelle le propriétaire exige un certain nombre de charrois par an. — Le métayer ne peut faire aucun charroi pour autrui, ni prêter ses bœufs sans la permission expresse du maître. Cette clause, qui est de style depuis fort longtemps, est le plus souvent accompagnée d'une sanction qui consiste en une amende.

Il est interdit au métayer d'aller travailler hors de la métairie pour le compte d'autrui.

Il ne doit divertir du domaine ni fumier, ni paille, ni foin. On discutait au XVIII^e siècle la question de savoir si les fumiers, fleurs et pailles font partie du fonds. C'était déjà au XVII^e siècle, l'avis de Basnage qui les considérait comme immeubles (2). La coutume

(1) Coutume du Poitou. *Commentaire* de BOUCHEUL à l'art. 101.

(2) Il se basait sur la loi du 17 § 2 au Dig. De act. empt. où il

de Berry (1) établissait la même règle puisqu'elle donnait au propriétaire d'une métairie le droit de « faire arrêter les fourrages et pailles destinés pour la nourriture du bétail et pour faire les fumiers » quand le métayer les avait vendus. Il en est de même des coutumes de Nivernais (2), d'Orléans (3), de Bourbonnais (4). Le propriétaire a même le droit, s'ils ont été enlevés, de « les poursuivre et faire arrêter, et sera préféré à tous les autres ». « Et la raison s'en tire de la nécessité et utilité du fumier tant pour la nourriture du bétail que pour l'engrais. Et, à cause de ce, les propriétaires ont droit d'empêcher que les colons et fermiers ne les transportent ailleurs à cause qu'ils sont destinés pour le service et usage de la métairie, dont ils sont censés faire partie (5) ». Il est probable qu'il en était de même dans le Limousin.

Le métayer doit fournir la moitié des semences. Rien de plus juste; cette règle est générale et conforme aux principes de la matière. Les semences sont prélevées sur la masse des fruits avant partage. Le métayer ne doit pas toucher aux bois taillis et garennes du maître.

Une question dont la solution est incertaine, est celle de savoir suivant quelle proportion sont payées par le colon et le maître les impositions et les redevances seigneuriales. Olivier de Serres disait dans son Théâtre

est dit que « fundo vendito, sterquilinia et stramenta emptoris sunt. » Voir son comm. sur l'art. 506 de la coutume de Normandie.

(1) Titre 9, art. 45.

(2) Titre 32, art. 49.

(3) Art. 422.

(4) Art. 425.

(5) BOUCHEUL, *Commentaire de la coutume du Poitou*, à l'art. 250.

d'agriculture que le colon partiaire doit payer « la moitié des tailles, censes et autres ordinaires charges ». Cette règle très équitable ne paraît pas avoir été suivie dans le Limousin et, bien qu'on lise dans les Décisions du Palais (Parlement de Bordeaux), de Lapeyrère, que « régulièrement le paiement de la rente et autre charge réelle appartient au propriétaire et non au métayer », il semble plutôt ressortir des baillettes du xvii^e et du xviii^e siècle que le propriétaire avait coutume d'en imposer le paiement au colon. Ainsi dans une baillette du registre des Péconnet, on lit : « Payeront lesdits métayers toutes tailles et impositions ordinaires et extraordinaires. » De même dans une autre baillette du même registre, du 28 mars 1789, il est dit que « toutes impositions royales et seigneuriales, mesme tous vingtièmes seront payés par les métayers » ; et comme dédommagement, le propriétaire leur abandonne toutes les châtaignes. Nous voyons cependant dans le bail du 20 avril 1780, qu'on prélève sur les récoltes et avant partage « les deux tiers de dix boisseaux froment ; les deux tiers de trois boisseaux seigle, les deux tiers de dix boisseaux ras d'avoine de rente seigneuriale dhue tant au seigneur comte de Montbron qu'à plusieurs autres seigneurs. » Et il est ajouté : « plus lesdits preneurs se sont obligés de payer la somme de 120 livres de taille chasque année au moyen de quoy ledit sieur bailleur les garantira tant desdittes tailles que des rentes, à la réserve néanmoins des frais que pourraient faire les collecteurs. » Enfin, il est dit dans la baillette du 14 germinal an IV ; « Quant aux impositions dont le fonds se trouvera grevé, elles seront payées par moitié entre le bailleur et le preneur »..... Le propriétaire

participait donc au payement des impositions. Néanmoins, on peut poser en règle générale qu'elles étaient dans le Limousin à la charge du métayer.

A ces obligations principales du preneur, il faut ajouter certaines obligations accessoires dont on trouve la trace dans toutes les baillettes. Le propriétaire a coutume d'exiger une certaine quantité d'œufs et d'oiseaux de basse-cour. En outre, la recouverture des bâtiments est à la charge du colon ; mais il ne doit généralement que la main-d'œuvre, le propriétaire devant fournir les matériaux.

Le cheptel. — Tout métayer entrant prend à sa charge un cheptel qu'il s'engage à rendre à sa sortie. Le cheptel est l'ensemble des animaux et des objets qu'exige la culture du domaine. Il comprend deux parties très distinctes : les bestiaux (bœufs, vaches, veaux, juments poulinière, brebis et porcs) qui forment le cheptel vif ; — des instruments aratoires (charrettes, aplet ou charrue, jougs, jouilles, tassail) et des semences (froment, seigle, baillarge, avoine, blé d'Espagne, chènevy, haricots) dont l'ensemble porte le nom de cheptel mort.

Les bestiaux ainsi que les instruments aratoires sont l'objet d'une estimation. Toutefois les brebis sont, comme aux siècles précédents, comptées par tête sans être évaluées. Il est à remarquer que les foin, pailles et engrais qui entrent aujourd'hui dans la composition du cheptel, n'en font pas encore partie.

Le métayer a la garde du cheptel et il est tenu d'en rendre compte. Il doit à sa sortie laisser des bestiaux et des objets de même espèce et valeur que ceux qui le composaient à son entrée. Si la valeur du cheptel s'est accrue, le métayer a droit à la moitié de l'excédent. Pour

faciliter l'évaluation de ce qui lui revient quand il laisse plus de brebis qu'il n'en a pris, ou de ce qu'il doit quand il en laisse moins, l'usage est d'estimer la tête de brebis à une somme déterminée. Ainsi dans la baillette du 20 avril 1780, elle est évaluée à vingt sols et dans celle du 14 germinal an IV à 3 livres « argent métallique ».

Quand le cheptel présente un déficit à la sortie du métayer, ce dernier en doit au maître la moitié. Pour en garantir le paiement et aussi pour garantir le remboursement des avances par lui faites, Olivier de Serres conseillait au propriétaire de métairies de prendre hypothèque générale sur les biens du colon. Dans notre ancien droit, la seule existence de l'acte authentique lui donnait cette garantie. On n'en trouve pas moins dans toutes les baillettes du XVIII^e siècle une clause conçue à peu près ainsi : « lesdits preneurs ont tous chacun solidairement obligés et hypothéqués tous les biens présents et futurs et spécialement la portion de la récolte de la métairie leur revenant », ajoutant ainsi, quand il y a plusieurs associés dans la métairie, la solidarité à l'hypothèque.

Durée du bail. — Le bail est à terme fixe ou perpétuel. Le bail à métairie perpétuel, présentant quelques particularités, fera l'objet d'un paragraphe spécial. Le plus souvent le bail est à terme fixe ; et au XVIII^e siècle on ne rencontre guère que des baillettes faites pour une durée de cinq années. Le bail annuel, qui est général aujourd'hui, n'est pas pratiqué.

Extinction du bail. — Le bail s'éteint naturellement par l'arrivée du terme, donc à l'échéance des cinq ans. Il peut s'éteindre auparavant par la mort du preneur et

du bailleur, et aussi par le changement de propriétaire du domaine loué. Le métayage étant considéré comme une société, ce dernier mode d'extinction est tout à fait normal. Enfin le métayer qui commet des dégradations sur le domaine, « qui malverse en les lieux », en peut être chassé.

**§ 2. Quelques questions se rapportant aux modes
d'extinction du bail.**

1° *Si l'ayant cause à titre particulier est tenu de respecter le bail consenti par son auteur.* — Le contrat de métayage fait naître seulement un droit personnel au profit du preneur. Le métayer n'est donc qu'un créancier personnel du bailleur. D'autre part, l'ayant cause à titre particulier ne succède pas aux obligations de son auteur. Par suite, l'acquéreur à titre onéreux de la métairie ne saurait être tenu de respecter le bail à moins de s'y être expressément obligé par le contrat de vente. — Mais, si au moment de la vente les fruits sont prêts à être recueillis, à qui appartiendront-ils ? Seront-ils entièrement la propriété de l'acheteur ou bien faudra-t-il en déduire la part qui revient au métayer ? La part du métayer doit être réservée (1).

2° *Si la femme qui entre en jouissance de son douaire doit respecter les baux à métayage faits par son mari.* — Pothier, dans son traité du douaire, dit que la femme n'est tenue de respecter les baux faits par son mari sur les biens dont elle va jouir que si elle accepte la communauté ; de la sorte en effet, elle fait siens les actes de

(1) Décisions du Palais, à la lettre F.

son mari, et se heurte à la règle « qui doit garantir ne peut évincer ». Mais l'opinion la plus généralement suivie est que « la douairière doit entretenir les baux faits par son mari ; mais les héritiers du mari ne sont pas obligés d'entretenir ceux faits par la douairière quand le douaire s'éteint. Et il en est de même des autres usufruitiers. »

3° *Si le seigneur qui exerce son droit de rachat ou use de la saisie féodale peut expulser le colon et prétendre à tous les fruits.* — Le seigneur qui use du rachat ne peut expulser le métayer quoiqu'il en use comme en son domaine parce que « ce n'est qu'un usufruit et pour un an et que le bail du colon est de plus longue durée (1) ». En ce qui concerne les fruits, le seigneur levant le rachat ou faisant saisir à défaut de paiement des arrérages de son cens les fruits de l'héritage qui en est redevable ne peut prendre que la part qui revient au propriétaire vassal, sans rien prétendre à celle du métayer. La raison en est que la part du colon est une charge réelle de l'héritage, non une dette du propriétaire. D'ailleurs il n'y a point de fruits *nisi deductis impensis*. La portion du colon représente les frais de culture et colonage qui sont distraits des fruits. Il en serait autrement à l'égard d'un fermier : sa ferme n'empêche pas la saisie du seigneur sur les fruits affermés et spécialement destinés au paiement des cens et rentes : *sunt onera fructuum*.

4° *Si la mort du preneur rompt toujours le contrat de métayage.* — Le métayage étant considéré au Limousin comme une société, il est naturel que le contrat soit rompu par la mort du preneur. Néanmoins on ne pous-

(1) BOUCHEUL. *Commentaire de la coutume du Poitou*, à l'art. 154.

sait pas jusqu'au bout les conséquences de cette règle. En fait, le contrat subsistait si le preneur laissait une femme et des enfants en âge de continuer la culture. On le laissait aussi subsister malgré la mort du bailleur.

5^e *Si le preneur peut transmettre son droit.* — En principe, le contrat de métayage ne fait pas partie du patrimoine du colon. Il n'engendre à son profit qu'un droit personnel qu'il ne peut négocier à des tiers ni même transmettre à ses enfants. Nous allons voir cependant une exception remarquable à ce principe dans le bail à métairie perpétuelle.

§ 3. Le bail à métairie perpétuelle.

Dans la Marche et dans le Limousin on trouve à côté du bail à métairie à court terme, le bail à métairie perpétuelle. Ce bail est très usité. Comme le bail héréditaire d'Alsace, l'Albergement du Bugey, le bail à locataire perpétuelle du Languedoc, le bail à complant de la vallée de la Loire, le bail à domaine congéable de Bretagne, qui sont eux aussi des baux perpétuels ou à long terme, il ne transfère pas la propriété (1). En principe, il ne donne au preneur que les droits d'un métayer ordinaire et le laisse soumis aux mêmes obligations. Ainsi le preneur n'a pas le domaine utile et ne saurait exercer les actions possessoires et pétitoires qui n'appartiennent qu'au propriétaire. Tout comme le métayer ordinaire, il cultive à moitié fruits, est chargé de payer les tailles et les rentes et est tenu à diverses obligations accessoires. Il ne doit pas vendre les bestiaux sans l'au-

(1) LEFORT. *Histoire des locations perpétuelles*, p. 250. — GARSONNET. *Histoire des locations perpétuelles*, p. 393.

torisation du maître. Il ne peut couper les arbres du domaine et doit se contenter du bois mort et des branches pour ses clôtures et son chauffage. Le propriétaire conserve la direction et la surveillance de la culture, en même temps qu'il est seul chargé de la réparation des bâtiments.

Mais la condition du preneur à métairie perpétuelle s'écarte sensiblement de celle du métayer ordinaire en ce qui concerne la qualité de son droit qui n'est pas personnel, mais réel. Ce droit est transmissible à ses descendants en ligne directe et peut être entre eux l'objet d'une licitation; les filles elles-mêmes peuvent y prétendre malgré qu'elles épousent un étranger. Toutefois le preneur ne peut céder son droit à des tiers sans le consentement du bailleur.

Le preneur ne pouvait se retirer sans cause légitime (1). La sanction de cette obligation était rigoureuse. Car s'il possédait quelque bien en pleine propriété, ce qui arrivait assez fréquemment, le bailleur pouvait s'en faire attribuer le tiers. Si à sa mort il ne laissait que des femmes ou des enfants mineurs, ces derniers n'étaient pas tenus de continuer l'exploitation. Mais le bail continuait pourvu que l'un des descendants fût en âge de veiller à la culture du domaine, et si les autres étaient mineurs, le bailleur avait le droit de faire faire à leur place le travail par des valets, pour le paiement desquels il pouvait retenir le tiers de la part revenant au métayer.

Si le preneur ne pouvait abandonner le domaine sans cause légitime, il ne devait pas non plus être expulsé

(1) LEFORT. *Histoire des locations perpétuelles*, p. 251. — GARSONNET. *Histoire des locations perpétuelles*, p. 393.

injustement par le propriétaire. En effet, quand ce cas se présentait, la coutume permettait au métayer de prendre en pleine propriété et à titre de dédommagement le tiers du domaine.

Le bail prenait fin naturellement quand le preneur mourait sans laisser d'enfants. Il pouvait s'éteindre accidentellement dans trois cas : 1° quand les deux parties y consentaient ; — 2° quand le preneur avait commis des dégradations ; — 3° quand il avait négligé de cultiver le fonds pendant trois années. Ce cas de cessation du bail est mentionné dans l'article 331 de la coutume de la Marche ainsi conçu : « Si aucun a baillé aucune terre à droit de terrage ou agrier à perpétuel, et celui à qui elle est baillée laisse ladite terre en friche, sans la labourer par trois cueillettes, telles que les semblables terres ont accoustumé porter, celui qui a baillé ladite terre la peut reprendre, et la remettre en son domaine ou bailler à autre, déclaration sur ce faite par juge compétent ; et néanmoins pourra conclure ses dommages et intérêts pour les années passées, — *et à semblable des métairies perpétuelles* ».

La communauté de famille, si répandue autrefois dans le Limousin se retrouvait toujours dans ce genre de métairie. Ce n'était pas seulement le besoin de l'union et le désir de l'économie qui y poussaient ; ces motifs qui suffisaient pour la faire adopter ailleurs par la plupart des petits cultivateurs se renforçaient ici d'autres raisons qui la rendaient indispensable. C'était d'abord l'intérêt du propriétaire qui exigeait que la famille formât un seul pot et feu pour ne pas diviser le domaine entre les descendants du métayer, ce qui eût nécessité un surcroît de bâtiments, de bestiaux et d'instruments

de culture. C'était aussi la difficulté d'une licitation entre les enfants, de la détermination en argent de la part qui revenait à chacun d'eux dans le droit à jouir du bail. Aussi il arrivait le plus souvent que les enfants restaient ensemble associés dans la culture et dans les bénéfices tant que le domaine était assez grand pour suffire à leurs besoins. « La constitution de la famille dit M. Lefort, souffrait d'une pareille condition (1) ». Cette opinion nous paraît inexacte, car c'est un fait que la vie en communauté présente de grands avantages, tant au point de vue de la forte organisation de la famille que de sa prospérité.

§ 4. Le métayage et le champart.

On connaissait dans le Limousin et surtout dans la Marche un autre bail très usité qui présentait de nombreux points de ressemblance avec le métayage et qu'il importe de ne pas confondre avec ce dernier. C'était le bail appelé généralement champart, et pratiqué ailleurs sous le nom d'agrier, tasque, parcière, ychide, complant ou terrage. Le bail à champart conférait au bailleur le droit d'exiger une portion de la récolte d'un champ ou d'un héritage, *campi partus*. De là une grande analogie avec le métayage. Il se levait sur les fruits des terres

(1) « La constitution de la famille souffrait d'une pareille condition, car, afin de ne pas aggraver la position du propriétaire, il était enjoint à la famille de former un sol pot et feu, et de vivre en communauté perpétuelle. La raison était que le métayer, chargé des travaux d'agriculture et de la récolte, avait simplement droit chaque année à la moitié des fruits. Chacune des parties contractantes prenait une moitié des fruits de tous genres et du produit des bestiaux. » LEFORT, *op. cit.*, p. 251.

baillées à champart « tant en bled, orge, avoine, pois, fève, chanvre qu'autres fruits (1) ». Tout comme le métayer, le tenancier des terres à champart devait emblaver, c'est-à-dire tenir ensemencée de fruits une certaine partie de ses terres, et ne pouvait en changer la nature sans le consentement du bailleur parce que c'eût été donner atteinte au droit de terrage, *mutato arborum usu*. De même, il ne pouvait enlever les fruits sans avertir le seigneur et était tenu de porter dans sa maison la part qui lui revenait. Ainsi que le preneur d'une métairie perpétuelle le champarteur pouvait être expulsé lorsqu'il laissait passer trois ans sans labourer ses terres (2).

Mais, à la différence du bail à colonat partiaire ordinaire, le bail à champart était perpétuel. Il conférait au champarteur le domaine utile, le seigneur ne conservant que le domaine direct (3). Le champarteur pouvait céder ses terres. — Tandis que le métayage n'avait aucun caractère seigneurial, le champart était tantôt seigneurial, tantôt foncier : seigneurial lorsqu'il était imposé par la première concession de l'héritage *in recognitione domini*, ou lorsqu'il représentait le gros cens ou rente originaire tenant lieu de chef cens ; foncier

(1) Coutume de Montargis tit. 3, art. 6.

(2) Coutume de la Marche, art. 331.

(3) GARSONNET. *Histoire des locations perpétuelles*, p. 425. En sens contraire, LEFORT, *op. cit.*, p. 221 : « Le censitaire à champart se rapprochait beaucoup du propriétaire. Il ne manque d'ailleurs pas de personnes pour soutenir que le champart, comme le bail à rente, transférait la propriété de l'immeuble et un de ceux qui soutenaient l'opinion adverse, Chabrol, ne faisait pas de difficulté de qualifier le preneur de propriétaire. Cependant nous devons reconnaître que très souvent les champarts n'étaient que des baux à ferme et que dès lors cette opinion n'était pas admissible. »

lorsqu'il n'était pas dépendant d'un fief, ou lorsque celui qui le percevait à cause d'un fief, percevait d'ailleurs un cens ou autre droit seigneurial sur l'héritage sujet au champart. Quand il présentait le premier caratère, il était soumis en principe aux règles observées pour le cens, et, dans le second cas, aux règles observées en matière de rentes foncières.

Au point de vue du partage des fruits, la quotité revenant au seigneur était sans doute fixée de la même manière que celle revenant au bailleur à colonat partiaire. Mais elle était sensiblement plus faible et plus variable.

Tandis que dans le métayage, la part du maître était généralement de la moitié des fruits, le champart était fixé tantôt à la douzième gerbe (1), tantôt à la treizième (2): tantôt à la dixième. En outre, le champart portait exclusivement sur les fruits de la terre, en exceptant toutefois les prés et les bois, qui n'y étaient pas sujets, et jamais sur les produits des bestiaux.

Le seigneur terrager était averti dès que la récolte était faite. Il avait alors un laps de temps très court, vingt-quatre heures dans la coutume du Berry, du matin au soir dans celle de Saintes, pour se rendre sur les lieux et prendre connaissance de ce qui lui revenait. Rien de pareil n'existait pour le métayage.

Le terrage devait être porté dans son entier.

Par suite, si en chemin il était dû des droits de péage et autres semblables, c'est le champarteur qui les devait acquitter. Nous avons vu qu'au contraire le colon n'était pas tenu de les payer.

(1) Coutume du Berry.

(2) Coutume de Bouvines.

Enfin, tandis que le métayer, par suite de l'*intuitus personæ*, ne pouvait céder son bail ni sous-louer, rien n'empêchait le champarteur de confier à un métayer les terres tenues à champart.

CHAPITRE IV

ROLE ÉCONOMIQUE DU MÉTAYAGE EN LIMOUSIN DEPUIS LE QUINZIÈME SIÈCLE JUSQU'À LA FIN DU DIX-HUITIÈME

La prospérité dont le Limousin avait joui sous la domination romaine n'était depuis longtemps qu'un souvenir. La ruine des anciennes routes avait entraîné peu à peu la ruine de l'agriculture et du commerce.

Le paysan limousin ne paraît pas avoir été heureux durant le moyen âge, et, pendant les trois siècles qui précèdent l'administration si féconde de Turgot, nous assistons à une lente agonie de la plus pauvre et misérable province du royaume. Dans tous les livres de cette époque qui traitent de son agriculture, ce n'est qu'un concert de lamentations et, dans la plupart des auteurs, le gentilhomme aussi bien que le paysan limousin sont, pour la grossièreté de leurs mœurs et l'extrême simplicité de leur vie, un sujet de raillerie autant que de pitié. Il semble que le fameux portrait de La Bruyère n'ait ici rien d'exagéré. Ces animaux farouches, livides et tout brûlés du soleil, attachés à la terre qu'ils fouillent et remuent avec une opiniâtreté invincible, qui se retirent la nuit dans des tanières où ils vivent de pain noir, d'eau et de racines, ce sont bien ces malheureux paysans limousins aux humbles et sombres réduits ruisselants d'humidité et assiégés par la boue durant les trois quarts de l'année, qui succombent sous

le poids des impôts et la fréquence des disettes, et dont les fièvres endémiques issues de marais pestilentiels usent la santé et la race.

Cette étude ne commence qu'au xv^e siècle. L'époque antérieure ne nous est pas suffisamment connue pour avancer quelque chose de certain. Le livre de raison des Massiot qui va de 1431 à 1490 et celui des Péconnet nous ont fourni les principaux renseignements (1). Ils permettent de reconstituer à peu près un domaine de moyenne étendue (de 30 à 40 hectares), nourrissant une famille de huit personnes vivant en communauté. Une métairie comprend l'habitation du métayer composée généralement d'une seule pièce, rarement de deux, et d'un grenier. A côté, on trouve la grange et les étables. Les terres sont réparties en terres de labour, prairies naturelles, une ou plusieurs châtaigneraies, un bois taillis, des champs incultes réservés au pacage des bestiaux et un ou deux jardins. Il nous serait difficile de déterminer la quantité de terrain réservée à chaque culture. Le seigle, le blé noir et le maïs sont les principaux céréales qu'on y cultive. On récolte peu ou point de froment : l'humidité du sol ne lui est pas favorable. On ne connaît guère d'autres légumes que le chou et la rave ; la pomme de terre n'a pas fait encore son apparition, encore moins le topinambour, tous deux si répandus aujourd'hui. Dans certaines contrées on cultive en grande quantité de l'ail dont il se fait un certain commerce dans l'Angoumois, la Saintonge et la Gascogne. Les arbres fruitiers, bien que le climat leur soit propice, y sont rares et présentent peu de variétés. Le

(1) *Livres de raison, registres de famille et journaux individuels limousins et marchais*, par Louis GUIBERT.

châtaigner seul, l'arbre du Limousin par excellence, donne assez régulièrement et à foison, des fruits qui sont la nourriture du paysan durant tout l'hiver. La vigne, acclimatée par les romains, fournit un petit vin aigrelet que l'on consomme sur place, et dont on ne saurait, vu son infériorité, faire un objet d'exportation. Quant aux fourrages, ils proviennent uniquement des prairies naturelles; les prairies artificielles ne sont pas connues, et les prairies naturelles sont loin elles-mêmes d'avoir le développement qu'elles présentent aujourd'hui, car le paysan ne possède pas encore ce talent d'irrigation qui fait maintenant l'admiration des agriculteurs.

De ces diverses cultures, le métayer tire peu d'argent. A une époque où de terribles famines sévissaient fréquemment dans toute la France, et sous un climat dont l'inconstance fait de la prévoyance la première des vertus, il devait dans les bonnes années accumuler le blé pour parer aux mauvaises récoltes de l'avenir. Non que le blé fût très cher ordinairement. Dans une année normale, comme en 1431, dix setiers coûtent un écu, ce qui fait ressortir à un franc, six francs d'aujourd'hui, le prix du setier. Or le setier de Saint-Léonard équivalait à 6 décalitres 12. Mais quand vient une année de disette, ce prix grossit rapidement et atteint parfois des proportions colossales. C'est ainsi qu'en 1432 le setier de seigle vaut trente francs d'aujourd'hui, et qu'en 1433, il atteint le prix fantastique de soixante-dix neuf francs. Or, si l'on songe qu'avec les moyens de culture d'alors un domaine de quarante hectares ne produisait guère plus de soixante hectolitres de blé, qu'une famille de huit personnes en consomme annuel-

lement trente, et qu'il faut cependant prélever une dizaine d'hectolitres pour la semence, enfin qu'il y avait parfois en même temps que disette de blé, disette de châtaignes, on se demande comment le métayer pouvait subsister.

Sans doute, il est une autre source de revenus : c'est le produit des bestiaux. Le bœuf limousin est déjà très apprécié, quoique peu connu des grandes villes ; les brebis sont de qualité inférieure. Quant aux chevaux limousins renommés pour leur vigueur, la sûreté de leur pied et leur endurance, ils sont l'objet d'un commerce assez considérable. Aussi chaque étable possède-t-elle une jument poulinière.

Mais le produit des bestiaux, qui sont en somme la principale ressource du pays, est relativement minime. Le cheptel de la métairie confiée par les Massiot à Martial de Chauvour en 1475 est évalué à 1876 francs. Il comprend huit vaches avec plusieurs veaux ou génisses, une paire de bœufs et une jument poulinière. Les trente-six brebis et les ruches d'abeille qui en font partie n'entrent pas dans l'évaluation. Une étable de huit vaches donne en moyenne quatre veaux par an ; une jument peut produire un poulain tous les deux ans. Les trente-six brebis donnent trente-six agneaux. En supposant que le métayer vende tous les ans quatre veaux ou génisses, trente-six agneaux, tous les deux ans un poulain nous arrivons à un revenu moyen d'environ 700 fr. On ne peut compter dans les bénéfices communs la plus-value acquise par les animaux qui composent la souche du cheptel, et qu'on peut vendre au courant du bail. Car au xv^e et au xvi^e siècle ils appartiennent en totalité au propriétaire, et seuls les bénéfices réalisés sur les ani-

maux « faits de croît » sont partagés. Il reste donc 350 francs pour le métayer. Et encore faut-il en retrancher les diverses redevances seigneuriales qui portent sur la terre et dont il paye une partie.

Avec ce maigre revenu, ajouté au produit des céréales, des châtaigniers et du jardin, la famille du métayer doit vivre, payer les impositions, acheter et entretenir ses instruments de culture. Une économie très serrée, l'utilisation immédiate des matières premières pour la confection des vêtements et le paiement presque toujours fait en nature, des objets dont l'achat est indispensable, lui permettent de trainer, sans courage et sans espoir dans l'avenir, sa misérable existence. Le métayer paie avec du blé le meunier et le maréchal. Il fabrique lui-même les objets de première nécessité ; la laine des brebis, filée par les femmes, sert à la confection des vêtements de la famille ; ou bien on l'échange contre le gros drap, le droguet fabriqué dans le pays. — Quant à la nourriture, elle est très simple. Le pain de seigle et les châtaignes en sont la base. Quelques légumes, principalement des choux, des raves et des fruits. La consommation de la viande est insignifiante, sauf peut-être celle du mouton et aussi du porc dont on conserve les morceaux dans le sel pour s'en servir au fur et à mesure des besoins. La viande de bœuf est, par raison d'économie, totalement inconnue. Du reste, le temps n'est pas encore bien loin où elle n'apparaissait sur la table du paysan que dans des circonstances exceptionnelles.

Loin de s'améliorer, la condition du métayer déjà si dure, empire au xviii^e siècle. Dans un domaine de moyenne étendue, comme celui du Châtenet (registre

des Péconnet), la valeur du cheptel est inférieure à celle des siècles précédents. En 1653, le cheptel se compose de bestiaux évalués à 355 livres, c'est-à-dire 710 francs d'aujourd'hui, plus cinquante têtes de brebis et de moutons. De 1658 à 1674 il ne vaut que 237 livres; en 1883, l'estimation remonte à 617 livres, 1234 francs de notre monnaie, plus quarante-sept brebis ou moutons.

Si l'on compare les prix des bestiaux portés au registre des Péconnet à ceux du livre des Massiot, on constate qu'ils ont considérablement baissé. Un bœuf qui, en 1848 valait trois écus (valeur exprimée en francs 51,35) c'est-à-dire 308 francs d'aujourd'hui, en 1454, 3 royaux 12 sous (43 fr. 82), c'est-à-dire 263 francs d'aujourd'hui et en 1478, six livres (36 fr. 15) c'est-à-dire 217 fr. 90 de notre monnaie, ne vaut plus en 1660 que 160 francs et, en 1668, 120 francs. — Une vache valant en 1448, deux royaux (26 fr. 74), c'est-à-dire 131 francs d'aujourd'hui et en 1484 quatre livres (24 fr. 09) ou 145 francs de notre monnaie, se vend, en 1666, 40 francs et, en 1676, 44 et 58 francs. — Enfin, une vache et son veau, évalués en 1456 soixante sous (21 fr. 04), c'est-à-dire 125 francs d'aujourd'hui, et en 1472, trois écus « du coin du roi Charles » (35 fr. 12) c'est-à-dire 210 francs d'aujourd'hui, valent en 1661, 72 francs et en 1674, 56 et 44 francs.

Pour donner une idée de ce que pouvait être le revenu du métayer du Châtenet, nous nous bornerons à transcrire le mouvement de son cheptel pendant dix ans, durée ordinaire de deux baillettes consécutives.

« Le 6 janvier 1658, le métayer Lemas reconnaît avoir reçu de Jean Péconnet et tenir à cheptel une paire de bœufs poil pie et fauve, une vache pleine et un veau.

pour la somme de 190 livres. Peu après, la vache a un veau : le maître y joint, le 21 septembre 1658, une vache pleine poil rouge, achetée 47 livres, soit en tout, sans tenir compte du veau né après l'entrée en possession du métayer, une valeur de cheptel de 237 livres (environ 500 francs).

Achats faits à moitié :

10 juillet 1660 une paire de jeunes bœufs	120 livres
11 juillet 1661 une vache	65 —
4 juillet 1665 un taureau.....	43 —
6 juillet 1665 un taureau.....	44 —
1 juillet 1667 une vache et son veau.....	44 —
1 juin 1668 deux jeunes bœufs	120 —
15 juillet 1668 une vache et un veau.....	45 —
Total.....	478 livres

Ventes faites à moitié :

4 août 1658 un taureau.....	40 livres
23 mai 1659 un veau.....	20 —
23 avril 1666 une paire de bœufs.....	160 —
23 mai 1661 une vache et sa suite.....	36 —
17 juin 1661 une paire de bœufs.....	165 —
16 juillet 1662 un veau.....	25 —
30 mai 1663 un veau.....	25 —
26 juin 1664 une velle.....	16 —
4 septembre 1664 un taureau.....	42 —
26 juin 1665 une paire de bœufs	159 livres
26 juillet 1665 une velle.....	16 liv. 10 sous
22 mai 1666 un taureau.....	36 livres
22 mai 1666 une velle.....	10 l. 15 sous
25 décembre 1666 deux vaches.....	44 livres
23 mai 1667 un veau	15 l. 17 s. 6 d.
15 avril 1668 une paire de bœufs.....	167 —
22 mai 1668 un veau.....	24 —
22 mai 1669 une vache.....	24 livres
Total.....	1.027 l. 2 s. 6 d.

Ainsi la valeur totale des achats pendant dix ans représente environ deux fois celle de la souche de cheptel donnée par le propriétaire au métayer; celle des ventes, durant la même période quatre fois et demi environ cette même valeur ».

Dans l'espace de dix ans, le métayer du Châtenet a donc fait seulement pour environ 1000 francs d'achats et 2100 fr. de vente. Or, remarquer qu'à cette époque le gros bétail est la principale source de revenus. La vente des brebis et des porcs gras n'y ajoute que peu de chose. On a peine à croire que le registre des Péconnet ait été régulièrement tenu et que le propriétaire y ait mentionné tous les achats et ventes faits pour le compte de son domaine.

Quoiqu'il en soit, la misère était très grande dans les campagnes à la fin du xvii^e siècle. Pour s'en rendre compte, il suffit de parcourir l'État des paroisses de la généralité de Limoges (1), rédigé en 1688 et le mémoire de l'intendant de Bernage dressé en 1697 pour l'instruction du duc de Bourgogne. Encore dans ce dernier ne trouve-t-on exprimée qu'une partie de la vérité; car, dit Boulainvillier (2), « M. de Bernage est de ceux qui, ayant daigné répondre avec quelque précision, s'étaient ménagés d'une telle manière en se communiquant que la conscience du prince n'en pouvait être éclairée, ni son jugement instruit ». L'État des paroisses constate que tous les ans la gelée et la grêle causent de grands dommages dans beaucoup d'endroits de l'élection de Limoges. Il rapporte que sept grands disettes ont désolé le Limousin pendant le xvii^e siècle, et particulièrement

(1) Reg. ms n° 114 de Bibl. comm. de Limoges.

(2) *Etat de la France*, préface page 40.

qu'en 1685 « les vignes furent toutes gelées pendant les nuits du 6 au 8 juin, et que la sécheresse qui fut dans toute l'élection fit que le paysan ne recueillit pas de blés pour ensemençer les terres, ni de fourrages pour nourrir le bétail ». Cela causa une grande mortalité, et les peuples y étant extrêmement pauvres, la plus grande partie furent obliger de mendier leur vie (1) ». En 1688, on souffre encoce des suites de cette terrible année. La vente des bestiaux, et principalement des bêtes à cornes, était depuis quelques temps l'objet d'un important commerce ; une lettre de Colbert du 17 mars 1674 indique en effet que cette source de revenus n'était pas très ancienne. Et M. de Bernage constate que c'est avec la fabrication de l'huile à Tulle les deux seules choses qui produisent de l'argent et donne le moyen de payer la taille. Mais en 1682 ce commerce a presque entièrement cessé, et Colbert, informé des plaintes des cultivateurs, prescrit une enquête pour en savoir les causes et y porter remède. Mais le remède ne dut pas être efficace, puisqu'un intendant, dans une lettre du mois de décembre 1703, se

(1) « Dans l'élection de Tulle, dit l'auteur de l'*État des paroisses*, il ne se fait presque aucun commerce, et le peu qu'il y a n'est que par le moyen des mulets et chevaux, n'y ayant aucune rivière, les routiers même ne pouvant y aborder à cause de la difficulté des chemins et des montagnes ; il ne s'y recueille que du seigle, et, quand on parle de bled, on entend toujours parler de cette sorte de graine. Le bled noir et les chataignes qui se recueillent en quelques cantons de l'élection servent à la seule nourriture des peuples, estant très vraiz que la plus grande partie auraient souffert la faim sans le secours des chataignes pendant l'année 1685, dont ils ont fait toute leur nourriture. Les choux et les raves que la douceur de l'hyver dernier a empesché de geller ont aussy aydé à nourrir le paysant, et l'état où il se trouve encore réduit n'est pas concevable par le manquement de pain depuis près d'un an à cause de la gelée de toutes sortes de grains en 1685. »

plaint de la rareté de l'argent dans la Généralité de Limoges et l'attribue à ce que « la vente des bestiaux a presque cessé depuis quelques années par la guerre ».

La misère augmente encore dans la première moitié du XVIII^e siècle. La lugubre famine de 1709 a des suites désastreuses. Les campagnes sont abandonnées et les villes se peuplent à leur détriment d'une foule de malheureux. Tout ce qui est jeune déserte ce pays où l'absence de routes rend le commerce impossible, où les impôts, malgré la stérilité du sol, suivent une incessante progression, où l'on meurt de faim dès qu'une récolte vient à manquer. C'est par centaines que l'on compte les émigrants dans chaque paroisse. Les uns gagnent l'Espagne ; d'autres vont maçons, couvreurs, scieurs de long, dans diverses provinces du royaume. « Sur dix de ces ouvriers, dit un mémoire des habitants de Saint-Pardoux-la-Croisille adressé à Turgot, il n'y en a pas deux qui réussissent ; les maladies, les voyages, le libertinage leur consomment tout, et les espèces qui en reviennent d'ailleurs à notre province peuvent-elles réparer le tort que ces gens-là font au progrès de l'agriculture ?... Une chose étonnante, c'est que nous ne trouvons plus de métayers : il n'y a actuellement, dans la majeure partie des domaines ou des borderies qu'un homme et une femme avec deux ou trois enfants à la mamelle pour travailler deux ou trois cents setérées de terrain. Où il faudrait cinquante bras, à peine y en a-t-il six ou huit ; qu'on juge de la culture ! Ils prendront des valets : où en trouver et que ne coûtent-ils pas ? La récolte n'est-elle pas abondante, arrive-t-il un cas fortuit (chose à laquelle nous sommes trop sujets) il n'ont pas de quoy les payer. Les subsides

vont, ou peu s'en faut, leur train. Voilà une famille sans pain ; le peu qu'elle a luy est enlevé par les huis-siers des tailles qui commettent cent exécutions militaires contre ces misérables et qu'on peut appeler véritables harpies.... Il faut déguerpir le tènement. Le maitre, qui se flatte encore d'un meilleur sort, les retient, les nourrit, paye pour eux tailles et rentes, les console et les encourage : celui-ci se ruine et est obligé d'envoyer ce colon, et de laisser son domaine inculte comme nous n'en voyons que trop de nos jours, ou du moins d'y mettre un autre misérable, et est nécessité à recommencer à nouveau frais avec celui-ci. »

Si la culture pâtit du manque de bras, elle ne souffre pas moins du manque d'engrais. Pour payer les subsides, il faut vendre à vil prix les bestiaux et il n'en reste point assez pour fournir à l'engrais des terres. Les foires du Limousin, célèbres dans toute la France (entre autres celle de Saint-Loup qui se tient à Limoges), et qui avaient repris une certaine importance après 1715, n'attirent plus en 1760 que de rares marchands, soit parce que la consommation de Paris est diminuée par suite de la désastreuse guerre de Sept-Ans, soit parce qu'on leur préfère pour l'approvisionnement de la capitale les foires de Normandie qui sont plus voisines (1).

(1) « Il est étonnant combien depuis quelques années cet objet (l'engraissement des bestiaux) de l'industrie des habitants a diminué. On élevait autrefois dans ces cantons des bœufs qui se vendaient pour la consommation de Paris. C'était une des premières ressources des habitants pour le paiement de leurs impôts, parce que cette vente répandait de l'argent dans le pays par l'acquisition des bestiaux et la consommation que le concours des marchand occasionnait. De là est née cette célébrité des foires du Limousin, cause de la surcharge dont se plaint aujourd'hui la province. Mais depuis quelque temps, elles sont tombées dans le

Le commerce des chevaux n'est pas meilleur (1). A tout cela, il faut ajouter les exigences écrasantes de la corvée et le fléau de la milice. Tout dans la malheureuse province offre l'image de la désolation : campagnes abandonnées où « des nuées de vagabonds fatiguent la pitié et la vue », villages tombant en ruines, terres incultes, la routine étouffant dans son germe toute tentative d'amélioration, une race abâtardie et sans énergie, affaiblie par des souffrances de toutes sortes, et privée de ses rejetons les plus vigoureux qui vont chercher ailleurs un peu de soulagement à leur misère.

Tel était l'état de ce pays lorsque Turgot fut nommé intendant de la généralité de Limoges. Le choix ne pouvait être plus heureux. Il joignait à beaucoup de savoir et de talent une âme sensible aux souffrances du peuple. Il est au milieu de cette frivole société du XVIII^e siècle, qui court avec une indifférence aveugle aux horreurs de la révolution, un des rares hommes qu'émeut la détresse du peuple et qui cherchent à la secourir. Prenant à cœur sa cause, il ne ménage ni son temps, ni sa peine, et, avec une bonté et une persévérance dont on a peu d'exemples, il met au service des humbles l'influence que lui donne à la cour sa réputation d'honnête homme et d'économiste distingué. Imbu des idées qui commencent à se faire jour grâce à l'économie politique naissante, il comprend que « le travail du labou-

discrédit... » Avis sur les impositions de la généralité de Limoges en 1762. *Œuvres de Turgot*, 1814. Tome IV, p. 57.

(1) « Je ne puis m'empêcher d'arrêter un moment l'attention du conseil sur un autre objet de commerce propre à ces provinces et qui est également diminué ; c'est celui des chevaux. Les foires de Chalus et de Limoges ont été fameuses... Ce commerce est aujourd'hui presque entièrement tombé. » *Id.*, p. 58.

reur étant celui qui donne le premier et le plus indispensable de tous les objets de besoin, le premier et le plus impérieux devoir de l'administrateur est d'encourager ce travail sans lequel il n'y aurait point de subsistances et partout point de société possible (1) ».

Ses premiers soins sont donc pour l'agriculture. Déjà, à l'exemple de ce qui se passait dans d'autres provinces, son prédécesseur, Pajot de Marcheval, avait fondé à Limoges en 1759, une Société royale d'agriculture qui proposait tous les ans un prix, sur quelque sujet d'économie rurale. Turgot encouragea de toutes ses forces et de ses propres deniers cette intelligente institution qui ne tarda pas à donner de bons résultats et provoqua d'intéressantes études sur les avantages du labour des chevaux et de celui des bœufs, sur le charançon et le moyen d'en préserver les grains, sur les effets de l'impôt indirect sur les revenus des propriétaires de biens-fonds, sur la manière la plus avantageuse de brûler et de distiller les vins, etc... Un économiste distingué, M. de Saint-Péravi, l'abbé Rozier, un riche fermier-général, M. Gras et bien d'autres, apportèrent leur concours à ces travaux.

Turgot pensait avec raison que la situation déplorable de l'agriculture était due en partie à l'énormité des impositions (2). Dans la généralité de Limoges, en effet, elles absorbaient de quarante à cinquante pour

(1) *Réflexions sur la formation et la distribution des richesses*, § 5 *Œuvres de Turgot*. T. I. p. 59.

(2) La province était soumise depuis 25 ans à une espèce de taille tarifée sur une sorte de cadastre qu'avait fait faire M. de Tourny, et qui, établi avec peu de soin, n'avait plus aucun rapport avec la situation réelle des paroisses. De là, entre chaque paroisse, une disproportion énorme dans la répartition des impôts.

cent du produit total de la terre; et dans l'élection de Tulle, en particulier, plus de cinquante-six et demi pour cent. De sorte qu'il ne restait au propriétaire que moins de quarante-trois et demi pour cent (1). La misère des métayers était telle « qu'ils n'avaient pas, toute déduction faite des charges qu'ils supportaient, plus de 25 à 30 livres à dépenser par an pour chaque personne, non pas en argent, mais en comptant tout ce qu'ils consumaient en nature sur ce qu'ils avaient récolté. » Afin d'être mieux éclairé sur l'état des campagnes et de faciliter aux petits cultivateurs les réclamations, Turgot s'adjoignit le concours des curés. Il les chargea de lui adresser directement toutes les requêtes des cultivateurs et veilla à ce qu'il leur fût fait droit sans retard. Celles qui le renseignaient sur les pertes de bestiaux et les lésions de récoltes éprouvées par les paysans, et qui motivaient des demandes de diminution d'impôts, furent l'objet de toute sa sollicitude.

Comprenant que l'avenir était à l'élevage (2), il supprima par mesure d'encouragement et comme faisant double emploi avec l'imposition sur les terres, la taxe qui frappait les bestiaux. Esprit ouvert à toutes les innovations, il suivit l'exemple de Bourgelat qui venait de fonder à Lyon la première école vétérinaire de France, et établit à Limoges une semblable institution qui devait rendre les plus grands services. Pour donner à l'engraissement un développement plus considérable, il fit

(1) *Œuvres de Turgot*, tome IV, p. 279.

(2) « L'objet qui nous paraît le plus intéressant pour toute la généralité est le commerce des bestiaux. C'est la seule ressource qu'aient les habitants pour le paiement de leurs impositions. » *Avis sur la taille de l'année 1763*, tome IV, page 241.

venir en grande quantité, des graines de trèfle, de luzerne et de sainfoin qu'il fit distribuer aux agriculteurs les plus intelligents. Bientôt la quantité des fourrages se trouva doublée. L'introduction de la pomme de terre qu'on ne regardait comme bonne que pour les porcs et qu'il eut beaucoup de peine à faire accepter aux cultivateurs fut la source d'une nouvelle richesse, en apportant aux paysans une nourriture saine, abondante et peu coûteuse, et en leur permettant d'étendre dans des proportions inconnues jusqu'alors l'élevage des porcs.

Enfin, et c'est là son principal titre à la reconnaissance du Limousin, Turgot fit commencer un admirable réseau de routes, artères bienfaisantes qui devaient rendre la vie à la vieille province en ouvrant à ses produits des débouchés dans les pays voisins et en facilitant l'importation des produits qui lui manquaient. Avec un soin jaloux, et malgré les fatigues d'un semblable travail, il en surveillait lui-même et sur les lieux, le tracé et l'exécution. « Monsieur Turgot, dit Dupont de Nemours, dans ses notes sur la vie du grand intendant, ne s'est pas borné à être l'ordonnateur des magnifiques chemins de sa province ; il en a été le premier ingénieur. Bravant l'intempérie des saisons, plus variable qu'ailleurs dans les pays de montagnes, il a été avec M. Trésaguet, alors ingénieur de la province, choisir les pentes, décider leurs contours, les faire tracer sous ses yeux, toiser les déblais et les remblais, et s'éclairer d'avance sur la dépense qui serait nécessaire ». Le Limousin allait pouvoir profiter des progrès qu'avait faits ailleurs l'agriculture. Les transports qui jusque là se faisaient à dos de mulet, ce qui doublait le prix d'achat allaient devenir moins coûteux ; enfin il allait être pos-

sible de se procurer sans trop de frais les matières fertilisantes dont le sol avait besoin.

Grâce à cette administration énergique et éclairée, l'avenir que Turgot rêvait pour le Limousin s'est peu à peu réalisé, mais par un mode de culture différent de celui qu'il préconisait. Il se trompait, en effet, quand il estimait que le métayage était une entrave au progrès et que le fermage était seul capable de rendre à ce pays son ancienne prospérité. Il professait en cela les idées des agronomes de son temps, et certes le spectacle qu'il avait sous les yeux ne justifiait que trop l'opinion qu'il s'en faisait. Dans son Mémoire sur la surcharge des impositions dans la Généralité de Limoges, adressé au Conseil en 1766, il fait un noir tableau de la culture par métayage. « Le propriétaire, dit-il, court tous les risques des accidents de récoltes, des pertes de bestiaux; il est le seul véritable entrepreneur de la culture. Le métayer n'est qu'un simple manœuvre, un valet auquel il abandonne une part des fruits pour lui tenir lieu de gages. Mais le propriétaire n'a pas dans son entreprise les mêmes avantages que le fermier qui les conduit lui-même avec attention et avec intelligence. Le propriétaire est forcé de confier toutes ses avances à un homme qui peut être négligent ou fripon, et qui n'a rien pour en répondre ». D'ailleurs le métayer est insouciant et ne travaille qu'avec mollesse. Ignorant et hostile à toute nouvelle culture, dépourvu de toute initiative, il se laisse aller à sa destinée misérable. Il ne travaille qu'autant qu'il le faut pour vivre, certain que le surplus irait grossir les tailles ou profiterait au propriétaire. Il réserve ses soins aux cultures qui donnent le moins de peine et qui suffisent à assurer sa subsistance.

Il est même assez peu inquiet sur ce point; car il sait que si la récolte manque, son maître le nourrira pour ne pas voir abandonner son domaine. « Le maître est sans cesse en avance avec lui; lorsque l'avance est grossie jusqu'à un certain point, le métayer hors d'état d'y satisfaire abandonne le domaine; le maître qui sent que les poursuites seraient inutiles, en cherche un autre, et se trouve fort heureux quand celui qui le quitte, content de lui faire banqueroute, ne lui vole pas le reste de ses effets ». Turgot considérait donc le métayage comme un mode de culture inférieur, tenant le milieu entre l'exploitation par des esclaves, et l'exploitation par des fermiers, comme un pis aller, un système transitoire devant céder la place au fermage.

Néanmoins, il fit tout ce qu'il était en son pouvoir de faire pour améliorer le sort de cette classe délaissée, et pourtant si intéressante, des travailleurs. Son esprit de bonté et de justice ne se borna point à prodiguer aux grands et aux petits propriétaires des encouragements de toute sorte; la classe la plus humble eut une large part dans sa sollicitude. Il suffit de rappeler la lutte qu'il soutint contre ses collègues des provinces voisines, en faveur de la liberté du commerce des grains, pour assurer la subsistance des malheureux de sa Généralité lors de la terrible famine de 1770. Au cours de cette cruelle année, des propriétaires, effrayés par la modicité de leurs récoltes et la cherté des grains, s'étaient décidés à renvoyer une partie de leurs métayers, ne voulant pas suppléer à l'insuffisance de la portion qui revenait à ceux-ci dans la dernière récolte. Turgot prit immédiatement une mesure énergique. Le 28 février 1770, il rendit une ordonnance en vertu de

laquelle les propriétaires de domaines « étaient tenus de garder et nourrir jusqu'à la récolte prochaine les métayers et colons qu'ils avaient au premier octobre dernier, ainsi que leur famille, hommes, femmes et enfants ». Ils devaient reprendre ceux qu'ils avaient renvoyé dans la huitaine du jour de la publication de l'ordonnance. « Les propriétaires de biens-fonds, disait-il, partageant avec tous les citoyens aisés l'obligation qu'imposent la religion et l'humanité de soulager les pauvres, cette obligation devient plus stricte encore et appartient plutôt à la justice qu'à la charité, lorsqu'il s'agit d'un genre de pauvres avec lesquels ils sont liés par des rapports plus particuliers, fondés sur les services même qu'ils sont dans l'habitude d'en recevoir ; ces pauvres, au moment où la misère les a frappés, s'épuisaient par les plus durs travaux à mettre en valeur les biens de leurs maîtres, lesquels doivent à ces travaux tout ce qu'ils possèdent. A ces motifs d'humanité et de justice se joint pour les propriétaires la considération de leur véritable intérêt. » Grâce à ces mesures, il put arrêter l'émigration qui s'annonçait effrayante et conserver à la province ses laboureurs.

Le métayage, qui avait été si en honneur au ^{xvii}^e siècle qu'Olivier de Serres dans son Théâtre d'agriculture conseillait à tous les propriétaires de biens fonds de le substituer au fermage, traversait à son tour, par toute la France, une crise qui allait le faire abandonner dans beaucoup de provinces. Néanmoins, il subsista dans le Limousin parce qu'il était profondément entré dans les usages, que la division de la propriété lui était favorable et que l'absence de capitaux chez les petits cultivateurs en faisait une nécessité. Nous verrons d'ail-

leurs qu'il n'y a pas lieu de le regretter. Sans doute, à la veille de la Révolution, au moment où Arthur Young traverse le Limousin pendant son voyage en France, l'administration de Turgot n'a pas encore porté tous ses fruits. Le célèbre voyageur anglais raconte qu'en sortant de Limoges, au mois de juin et sur un parcours de près de quarante kilomètres, il ne trouve pas trace d'habitation humaine. « Ni village, ni maison, ni hutte, pas même une fumée indiquant la présence de l'homme ; scène vraiment américaine où il ne manquait que le tomahawk du sauvage (1). » Et il ajoute : « C'est le pays de beaucoup le plus beau que j'ai vu en France ou autre part ; rien n'y manque pour faire un jardin charmant qu'un peu de soin. » Nous verrons que ce peu de soin le métayer, secondé et encouragé par des propriétaires intelligents, l'a donné et que, grâce à lui, notre siècle a vu se réaliser une partie de cet idéal. A Turgot revient la gloire de l'avoir entrevu et d'avoir donné le premier la vigoureuse impulsion qui devait conduire le Limousin au rang des pays heureux et prospères de France.

(1) Voyage en France, Ed. 1882, p. 27.

DEUXIÈME PARTIE

PÉRIODE INTERMÉDIAIRE

Les lois de la période intermédiaire n'ont pas modifié le bail à métairie ordinaire. Mais on a longtemps discuté sur le point de savoir si elles avaient porté atteinte au bail à métairie perpétuelle en donnant au preneur le droit d'exercer le rachat de ses redevances.

La controverse ne pouvait pas naître des textes. Car dans l'énumération des droits fonciers déclarés rachetables par les décrets des 13-28 mars 1790, 18-29 décembre 1790, 17 juillet 1793, et 2 prairial an II, on ne voyait nulle part figurer le bail à métairie perpétuelle. Et d'ailleurs le législateur n'avait point eu l'intention de rendre propriétaire le tenancier qui ne l'était pas. Son but avait été seulement de donner au propriétaire grevé de rente et au détenteur du domaine utile le moyen de s'affranchir de redevances jusque-là irrachetables. Ces lois ne changeaient donc rien aux baux non translatifs de propriété et ne s'appliquaient pas au bail à métairie perpétuelle (1).

Mais Merlin et Tronchet, dont l'autorité, dit M. Garsonnet, égale ici celle du législateur, cherchèrent à tour-

(1) GARSONNET. Histoire des locations perpétuelles, p. 540.

ner ces principes en présentant tout bail perpétuel comme nécessairement translatif de propriété. Théorie inexacte en fait et en droit, puisque l'ancienne jurisprudence ne considérait pas le bail à métairie perpétuelle comme translatif de propriété et que la jouissance perpétuelle d'une personne n'est point incompatible avec la propriété d'une autre (1). Néanmoins la théorie accréditée par Merlin et Tronchet prévalut et on prétendit appliquer à toutes les locations perpétuelles le décret des 15-28 mars 1790.

Dès l'an VIII, le Conseil d'État protesta contre cette théorie au sujet du bail à complant tel qu'il était pratiqué dans la Saône-et-Loire. Mais, en ce qui concerne le bail à métairie perpétuelle, ce ne fut qu'assez tard que la jurisprudence revint aux véritables principes. Par un jugement du 14 mai 1832, le tribunal d'Aubusson écarta la théorie qui déclarait rachetables les baux à métairie perpétuelle. Appel fut porté devant la Cour de Limoges qui confirma le jugement du tribunal d'Aubusson par un arrêt du 20 juin 1832.

Dans cet arrêt, la Cour de Limoges, pénétrant plus avant que la Cour de cassation dans les éléments constitutifs du bail à métairie perpétuelle (2), établissait une distinction méconnue jusque là entre les baux à locatairie ou culture perpétuelle qui transportaient la propriété au preneur et les baux à métairie perpétuelle qui ne transmettaient au preneur que la jouissance du fonds. Attendu, dit en substance l'arrêt, que le bail à métairie perpétuelle, tel qu'il était d'usage dans la Marche, était une espèce de société qui pouvait toujours

(1) GARSONNET. Histoire des locations perpétuelles, p. 544.

(2) DUVERGIER : du louage, T. I, n. 200.

être dissoute par la volonté du bailleur, à la charge de laisser au preneur un tiers du domaine ; que le bail à métairie perpétuelle n'est pas nominétement compris dans l'énumération des rentes ou redevances foncières dont le rachat a été autorisé par les lois des 18 décembre 1790 et 20 juillet 1792 ; — que si le décret du 2 prairial, an II, assimile, pour la faculté de rachat, les baux à culture perpétuelle aux baux à locatairie perpétuelle, pareille assimilation ne saurait être faite au sujet des baux à métairie perpétuelle ; — attendu qu'il faut considérer les caractères particuliers du bail à métairie perpétuelle, dans lequel le preneur n'a pas le droit de vendre ou d'hypothéquer le fonds, ni celui d'exercer des actions, pas même de changer la culture sans l'autorisation du bailleur ; — attendu que la jouissance concédée n'a point le double caractère d'être *exclusive* (puisque le bailleur surveille la culture, participe aux achats et aux ventes des bestiaux, dirige l'exploitation) et *irrévocable* (puisque le bailleur peut expulser le preneur) ; — attendu qu'on ne trouve dans ce bail aucun caractère translatif de propriété, etc...

L'arrêt de la Cour de Limoges fut infirmé par un arrêt de la Cour de cassation du 2 mars 1835. Mais la Cour de Limoges persista dans son opinion et la Cour de cassation finit par se ranger à son avis dans un arrêt du 11 août 1840(1). Il fut donc enfin reconnu que le bail à métairie perpétuelle ne conférait au preneur qu'un simple droit de créance dont durée était limitée à 99 ans à partir du décret des 18-29 mars 1790.

(1) SIREY 1840, I, 673.

Les baux à métairie perpétuelle se sont éteints (1), et l'on ne connaît plus aujourd'hui que le bail à métairie ordinaire, à durée annuelle dans le Limousin, qui se continue par tacite reconduction.

(1) On signalait encore, en 1853, un bail à métairie perpétuelle dans le canton de Saint-Léonard.

CHAPITRE I

NATURE DU CONTRAT DE MÉTAYAGE.

§ 1. Code civil

Le législateur du Code civil n'a point consacré une section spéciale au colonat partiaire. Les quelques règles qu'il a posées sont éparses au titre du louage. Elles sont si rares et si peu précises que, loin de mettre fin à la division des auteurs sur la nature du contrat de métayage, elles n'ont fait que l'accroître. Le législateur en effet, n'ayant pas pris soin de trancher la vieille controverse, aux deux systèmes qui partageaient les romains et nos anciens jurisconsultes est venu s'en ajouter un troisième et même un quatrième. Ce dernier d'ailleurs, qui assimilait le métayer à un préposé du maître de la métairie a été immédiatement réfuté et n'a pas trouvé de partisans (1).

Mais trois opinions n'en ont pas moins subsisté. L'une voyait dans le contrat de métayage une simple variété du louage, l'autre une société ; la troisième, qui est celle qui a réuni le moins d'adhérents, en faisait un contrat mixte participant à la fois de la société et du bail.

Si la question était ainsi discutée, c'est qu'elle avait

(3) Jugement du tribunal de Sancerre, du 22 avril 1885.

son importance. Suivant l'opinion qu'on s'en faisait, il fallait donner des solutions différentes sur divers points :

Quelles règles devait-on suivre pour faire la preuve du colonage partiaire, celles du droit commun, celles fixées dans les articles 1714 et 1715, ou celles de la société ?

La mort du colon partiaire mettait-elle fin au contrat ?

Dans le silence du contrat la durée du colonage était-elle régie par les articles 1774 et 1775 ou par l'article 1844 ?

Au sujet de l'obligation de garantie du propriétaire, de l'obligation pour le colon partiaire de cultiver, au cas d'incendie, devait-on appliquer les règles du bail à ferme ?

Enfin le droit d'enregistrement devait-il être calculé comme pour le contrat de bail ou comme pour le contrat de société (1) ?

Telles étaient les principales questions que soulevait la controverse. Les principaux arguments que faisaient valoir les partisans du louage, étaient que les articles 1763 et 1764 qui traitent du colonage partiaire, sont placés au titre du Louage, que le bail n'est point dissous par la mort de l'une des parties, que le bailleur n'est exposé à aucune perte quelque désastreux que soient les résultats de la culture, et enfin que les engagements pris par l'une des parties contractantes ne lient pas l'autre.

A cela, les partisans de la Société opposaient que sans doute, les articles 1763 et 1764 se trouvent au titre

(1) GUILLOUARD, traité du louage, tome II, page 451.

du Louage, mais que ce n'est pas là une raison suffisante : car les articles 1818, 1819, 1820, qui traitent du cheptel à moitié, sont contenus, eux aussi, dans le titre du Louage, et cependant le cheptel à moitié est une société. Quant à ceux qui prétendaient, comme M. Guillaud, que « les règles du colonage partiaire sont incompatibles avec les principes essentiels de la Société » parce que le bailleur n'est exposé à aucune perte, quelque désastreux que soient les résultats de la culture et que cela se trouve en opposition avec l'article 1855, leur opinion n'était pas tout à fait exacte. Le bailleur supporte en réalité la moitié des pertes aussi bien qu'il a droit à la moitié des bénéfices. Il est vrai que, contrairement à ce qui est contenu dans les articles 1856 à 1859, le bailleur qui est en quelque sorte l'administrateur de l'association ne lie pas le preneur par les engagements qu'il peut prendre, et que les obligations contractées par ce dernier, n'engagent pas davantage le bailleur. Mais cela n'est pas de l'essence du contrat de métayage et paraît être le résultat d'une convention tacite qu'il serait facile d'éluder par une stipulation expresse.

On faisait valoir en faveur de cette opinion d'autres considérations. C'est tout d'abord que le propriétaire ne reçoit pas comme prix de la jouissance du métayer une somme d'argent ou une quantité déterminée de fruits. Il n'a droit qu'à une quote-part des fruits et il court ainsi les chances de l'entreprise, ce qui est conforme aux règles de la Société. D'autre part la considération de la personne entre pour beaucoup dans la conclusion du contrat. Le propriétaire se laisse guider dans son choix autant par l'intelligence de son futur

colon, que par les garanties pécuniaires que ce dernier peut lui offrir. Et, de son côté, le colon apprécie singulièrement l'état de fortune, le savoir et le caractère du maître.

Enfin on invoquait les travaux préparatoires du Code civil. Le contrat de métayage forme, y était-il dit, une espèce de société où le propriétaire donne le fonds et le colon la semence et la culture, chacun hasardant la portion que cette société lui donnait en fruits. Le tribun Mouricault disait, dans son rapport au Tribunat, que le colon est une sorte d'associé.

Une partie importante de la doctrine et beaucoup de tribunaux se rangeaient en faveur du système qui fait du contrat de métayage un louage (1). Le système contraire ralliait un nombre non moins imposant de suffrages (2). Les arrêts de la Cour de Limoges sont pour nous particulièrement intéressants. La Cour de Limoges, fidèle aux traditions des pays de droit écrit, s'est toujours prononcée pour l'opinion qui fait du métayage une société. L'arrêt du 21 février 1839, rappelle les principes du droit romain, suivant lesquels le bail à colmage partiaire était considéré comme une société, les décisions des docteurs interprètes de la loi romaine, Fachin, Cujas, Bartole. « Attendu, dit l'arrêt, que cette

(1) AUBRY et RAU. T. IV, § 371. — COLMET DE SANTERRE, t. VII, n° 213, bis. — LAURENT XXV, n° 477. — BAUDRY-LACANTINERIE, III, n° 717. — Paris, 21 juin 1856. Sir. 56, 2, 560. — Riom, 19 nov. 1884. Sir. 85, 2, 425. — Pau, 27 avril 1880. Dal. 86, 2, 4. — Cass. 8 fév. 1875. Sir. 75, 4, 482.

(2) DELVINCOURT III, p. 402. — DURANTON XVII n°s 476, 477 et 498. — TROPLONG II, 637 à 642. — Limoges 21 fév. 1839. Sir. 39, 2, 406. — 6 juillet 1840. Sir. 41, 2, 467 et 18 mai 1887, sous Cass. 21 oct. 1889. Sir. 89, 4, 453. — Agen, 7 février 1830. Sir. 50, 2, 208.

doctrine du droit romain était passée dans l'ancien droit français, comme l'enseignaient Ferrière et le Nouveau Denisart, — qu'ainsi il faut reconnaître que d'après les principes de l'ancien droit français le bail à colonage était une société ayant pour objet l'exploitation d'un domaine, dans laquelle le bailleur fournissait les fonds à cultiver et le preneur son industrie et ses labeurs pour la culture, — attendu que le Code civil ne contient aucune disposition qui ait dérogé à ces principes, qu'au contraire, suivant la judicieuse observation des premiers juges, la définition du contrat de société telle qu'elle est donnée par l'article 1832 du Code civil reçoit une application plus exacte au bail à colonage que la définition du contrat de louage portée en l'article 1709 du même Code, qu'il ne faut pas s'arrêter à l'examen de la position qu'occupe dans le Code l'article 1763, qu'au contraire dans l'exposé des motifs il apparaît clairement que les auteurs du Code civil n'ont voulu rien innover en cette matière, etc... ». Et l'arrêt, tirant une conséquence stricte de ces principes concluait pour le cas particulier qui en faisait l'objet que l'article 1733 du titre du louage n'était pas applicable au colon partiaire, le déchargeant ainsi de la responsabilité de l'incendie. Mais cette déduction, et cela prouve combien le laconisme du Code civil rendait l'entente difficile, n'était même pas acceptée par tous les partisans de ce système. Entre autres, Troplong critique fortement cette décision. « Qu'importe, dit-il, que le colon soit plutôt un associé qu'un locataire ? N'est-il pas débiteur de la chose ? Ne doit-il pas la conserver en bon père de famille ? Ne doit-il pas la rendre dans l'état où elle a été remise ? Et dès lors, n'est-ce pas fausser tous les principes en

matière de contrat, que de la décharger de son obligation sans qu'il prouve la force majeure qui le dispense de l'accomplir ? » Cet exemple montre suffisamment que si les auteurs ne s'entendaient pas sur la nature du contrat de métayage, les partisans d'un même système n'étaient pas davantage d'accord sur les conséquences qu'il fallait en déduire. On devait consulter les usages locaux (art. 1135). Mais il arrivait souvent qu'ils ne donnaient pas la solution cherchée, et alors c'était l'anarchie complète. Le besoin d'une loi se faisait donc vivement sentir.

§ 2. Loi du 18 juillet 1889.

Un projet de loi déposé par le gouvernement en 1876, sur le bureau du Sénat, et adopté par la Chambre en 1889 aboutit enfin à la loi du 18 juillet 1889.

Cette loi n'a pas apporté tous les éclaircissements qu'on pouvait souhaiter. Son principal mérite est d'avoir fait disparaître quelques points de la controverse sur la nature du contrat de métayage, car elle ne l'a pas tranchée, sur les points litigieux les plus délicats. Le législateur, tout en renvoyant fréquemment pour leur solution au titre du Louage s'est gardé de prendre parti entre les deux systèmes. Sa prudente réserve a donné une nouvelle vigueur à un troisième système qui comptait déjà quelques partisan avant 1889, et qui ont trouvé dans la nouvelle loi un point d'appui sérieux en leur faveur. Ce système est celui qui fait du métayage un contrat mixte tenant à la fois du louage et de la société. Il avait déjà été proposé par Marcadé et adopté par plu-

sieurs tribunaux (1). Le législateur de 1889, dit-on, a indiqué la voie à suivre pour trancher les difficultés que peut présenter le colonage partiaire. Il suffit de l'imiter en empruntant tantôt les règles du louage et tantôt celles de la société. Système peu juridique, incapable de conduire à des solutions certaines, puisqu'il propose de résoudre par analogie les questions qui n'ont pas été prévues par la loi du 18 juillet 1889. Quand faudra-t-il l'appliquer les règles du louage, et quand celles de la société ? Quel sera le criterium ? C'est la porte ouverte à l'arbitraire et cela seul suffirait à condamner ce système. Mais ce n'est pas tout ; il ne semble pas que le législateur ait eu l'intention de donner au contrat de métayage ce caractère de contrat mixte. Nous en avons deux preuves. C'est, en premier lieu, le rejet de l'amendement suivant présenté au Sénat par M. de Gavardie : « Les baux à colonage partiaire sont régis par l'usage des lieux et, pour les cas non prévus, par les dispositions du Code civil relatives au contrat de louage et de société ». C'est ensuite le soin avec lequel le législateur a déterminé les règles du louage dont il entendait faire l'application au colonage partiaire. Les énumérations contenues dans les articles 4, 7 et 13 de la loi du 18 juillet 1889, sont limitatives. Le législateur a manifesté clairement sa volonté sur ce point, et ce serait la méconnaître et faire la loi que de prétendre transporter au colonage partiaire les règles du louage et de la société qu'il n'a pas jugé à propos de lui appliquer.

(1) MARCADÉ. *Explic. Code Napoléon*, VI, sur les art. 1733 et 1734, n° 3. — Pau, 27 avril 1880, D. P. 86, 2, 1. — Limoges, 1^{er} février 1882. Gaz. Pal. 1882, 1, 437. — DALLOZ. *Répertoire*, au supplément, nos 2 et 3.

Le bail à colonage partiaire tel qu'il est réglementé par la loi du 18 juillet 1889 n'est ni un louage, ni une société, ni un contrat mixte participant du louage et de la société. C'est un contrat *sui generis*, se gouvernant d'après des principes propres, auquel le législateur a appliqué certaines règles du louage et de la société, qui, en fait, présente quelques analogies avec ces deux sortes de contrat, mais qui, en dehors des cas prévus par la loi du 18 juillet 1889, est soumis aux règles générales des conventions. Ce système, proposé avant 1889 par M. Rerolle(1), adopté par les rédacteurs des Pandectes françaises qui disent que « tout porte à croire que la loi de 1889 a entendu consacrer la solution qui considère le contrat de métayage comme un contrat *sui generis* distinct de tout autre convention (2) », a été reproduit et défendu de nouveau par MM. Marcelin Bouissou et Georges Turlin, auteurs d'un ouvrage récent sur le métayage (3). Il a l'avantage de tracer au juge une voie sûre, d'écarter de ses décisions la fantaisie et l'arbitraire qui ne peuvent manquer de se donner libre cours dans tous les autres systèmes.

En conséquence, et en l'absence de conventions spéciales entre les parties contractantes, nous appliquerons les règles du louage et celles de la société quand la loi de 1889 y renvoie. A défaut, nous aurons recours aux usages locaux qui ont alors autorité souveraine. Et si les usages sont muets, nous aurons une dernière ressource dans les dispositions générales du Titre des contrats ou des obligations.

(1) *Du bail à colonage partiaire et du métayage*, p. 213.

(2) *Bail à colonage partiaire*, n° 67.

(3) *Traité théorique et pratique du métayage ou bail à colonage partiaire*, p. 38.

CHAPITRE II

FORMATION DU CONTRAT

Quatre conditions sont nécessaires pour la formation de contrat de métayage : le consentement des parties, la capacité de contracter, un objet certain, une cause.

1^o *Consentement*. — Pour qu'il soit valable, il faut qu'il ne soit entaché ni d'erreur, ni de dol, ni de violence. (art 1189. C. c.) Il peut y avoir erreur sur la nature du contrat, sur la chose, sur la personne. L'erreur sur la nature du contrat est une cause *de nullité* ; de même l'erreur sur la chose, si elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet (art. 1110. C. c.).

L'erreur sur la personne n'est, d'après l'article 1110 *in fine*, une cause de nullité du contrat que lorsque la considération de cette personne est la cause principale de la convention. L'erreur sur la personne du preneur entraîne la nullité du contrat, cela ne fait pas de doute. En est-il autrement de l'erreur sur la personne du bailleur ? Des auteurs soutiennent qu'elle ne vicie pas le contrat parce que la considération du bailleur n'est pas pour le colon le motif déterminant du contrat (1). Cela nous paraît inexact. Le motif déterminant du contrat pour le colon, c'est à la fois la considération de la personne du bailleur et la considération du domaine.

(1) MÉPLAIN, n^o 52, n. 48. LAROMBIÈRE, I, n^o 15. BOUISSOU et TURLIN, n^o 57.

Ces deux choses ne sauraient être séparées l'une de l'autre. — Il y a dol quand le preneur a présenté sa famille comme plus nombreuse qu'elle n'est en réalité. — On peut donner comme exemple de violence le cas où sous la pression de menaces sérieuses un propriétaire s'engage à prendre telle personne pour colon.

2° *Capacité des parties contractantes.* — Est capable de bail à métayage toute personne qui a la jouissance ou l'administration d'un bien, qu'elle en ait ou non la propriété ou la libre disposition (articles 125, 384, 450, 481, 499, 509, 513, 595, 1372, 1373, 1428, 1429, 1449, 1531, 1536, 1549, 1576, C.c.) Cette règle comporte une exception en ce qui concerne l'Etat, les communes et les établissements publics dont les biens doivent être affermés aux enchères publiques (1). — Peut être preneur toute personne qui a sur un bien des pouvoirs d'administration. Noter toutefois l'exception relative au tuteur contenue dans l'article 450 C.c.

3° *Objet du contrat* : L'article 1^{er} de la loi du 18 juillet 1889 dit « un héritage rural ». C'est donc un bien susceptible d'être cultivé et frugifère. Par suite les maisons urbaines, les établissements industriels tels que minoteries, scieries mécaniques, etc., les carrières les mines ne peuvent faire l'objet d'un bail à colonat partiaire. Cependant, cela a été contesté pour les établissements industriels (2) et certains tribunaux ont admis l'affirmative (3). C'est élargir outre mesure le champ d'application de la loi nouvelle et prêter au législateur

(1) Loi du 5 novembre 1790.

(2) HURÉ. *Du métayage*, p. 188.

(3) Tribu. Bazas, 19 juin 1894. *Le Droit*, 9 nov. 1894. — Arrêt du Conseil d'État, 14 février 1891. *Sir.* 93. 3. 23.

une intention qui ne ressort pas de ses expressions et qu'il n'a certainement pas eue. Sans doute, comme le font remarquer MM. Buisson et Turlin (1), un propriétaire pourra louer à mi-fruits un établissement industriels ; mais cette convention ne sera pas soumise aux règles du colonat partiaire. Elle constituera un contrat de société. D'ailleurs l'obligation de cultiver mise à la charge du métayer doit s'entendre *lato sensu*, et il faudra décider, contrairement à l'opinion de M. Méplain (2) que les lacs et les étangs peuvent faire l'objet d'un bail à colonat. Car, ainsi, que le disait M. Guillouard (3) dans la seconde édition de son traité du Louage, les occupations que réclament la surveillance et l'entretien d'un étang, et qui consistent à arracher les herbes aquatiques, empoissonner et pêcher, « constituent un ensemble de soins suffisants pour légitimer le partage du poisson entre le preneur et le bailleur ». Même solution pour les bois. Remarquer que pour soumettre ces divers héritages au bail à colonat partiaire, il faudra une convention spéciale, puisque la loi de 1880 réserve expressément au propriétaire les droits de chasse et de pêche, et que, d'après l'usage, le colon n'a pas droit aux coupes périodiques des bois.

4^e Cause. — C'est pour le bailleur la culture de son bien et l'acquisition de la portion de fruits qui lui revient selon l'usage de son contrat, et pour le preneur la jouissance du fonds.

(1) *Traité théorique et pratique du métayage*, n° 70.

(2) P. 45, nos 50 et 51.

(3) *Traité du louage*, n° 615. M. GUILLOUARD est revenu sur sa première opinion depuis la loi de 1889 (3^e édition, II, n° 633, VII) Il donne, à tort croyons-nous, un sens restreint avec expressions d'héritage rural. Il estime qu'il faut les entendre dans le sens d'un ensemble de biens soumis à une exploitation agricole.

CHAPITRE III

FORME ET PREUVE DU CONTRAT DU MÉTAYAGE

Le bail à colonat partiaire est parfait par le seul consentement des parties. La rédaction d'un acte n'est pas indispensable. Dans le Limousin, la plupart des baux sont purement verbaux.

Bail écrit. — Si la forme n'ajoute rien à la validité de la convention, elle a, vis-à-vis des parties, l'avantage de faciliter la preuve de son existence; et, à l'égard des tiers, elle offre un intérêt tout particulier quand l'acte a acquis date certaine. En effet, l'article 7 de la loi de 1889 déclare applicable au métayage l'article 1743, C. c. qui dispose que « si le bailleur vend la chose louée l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail ».

Le bail par écrit peut être fait par acte authentique ou par acte sous-seing privé. La nullité de l'acte pour vice de forme n'exerce aucune influence sur l'existence de la convention, mais seulement sur la preuve de cette existence qui est alors soumise aux modes de droit commun.

On discute sur le point de savoir si l'acte sous seing privé, nul pour n'avoir été fait qu'en simple original,

peut servir de commencement de preuve par écrit. La cour de Cassation a admis l'affirmative (1).

Frais d'acte. — Dans le Limousin, quand le bail est constaté par un acte, le coût de l'acte est supporté par les deux parties par fractions égales. Le même usage est suivi dans la plupart du pays où l'on connaît le métayage. Dans les Alpes-Maritimes, la Dordogne et le Var, les frais d'acte sont à la charge du propriétaire.

Bail verbal. — Dans le Limousin on a rarement recours à un bail authentique. Le plus souvent on se contente de la parole donnée en présence de témoins. Dans certaines contrées, comme à Saint-Yrieix, l'usage est de remettre des arrhes dès que les conventions entre le maître et le métayer sont réglées. Souvent les baillettes qui contiennent les conventions des parties ne sont inscrites que sur le livre de comptes du propriétaire ; quelquefois celui-ci en remet une copie signée de sa main au métayer qui s'en contente. L'usage est assez répandu de donner à chaque métayer un livret sur lequel est transcrite la baillette signée du maître.

Quand le bail est purement verbal, comment faire la preuve du contrat ? Nous ne saurions appliquer ici l'article 1715 qui dispose que la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique que soit le prix du bail et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données. L'article 1715 ne figure pas en effet parmi les articles du louage auxquels renvoie la loi de 1889. Il est spécial à l'existence du bail à loyer ou à ferme. Il ne peut être question de transporter la règle qu'il pose dans une

(1) Arrêt du 1^{er} août 1867. S. 67. I. 373. BOUISSOU et TURLIN, n^o 95.

matière que le législateur a minutieusement réglementée dans ses rapports avec le louage. Nous appliquerons les règles du droit commun contenues dans les articles 1341 et suivants, et nous déciderons que le demandeur pourra prouver par témoins l'existence du contrat jusqu'à concurrence de 150 francs (1). Pour déterminer la valeur de la demande il suffira de multiplier par 5 le principal de la contribution foncière de l'année courante. On obtiendra ainsi d'après l'article 3 de la loi de 1838 le revenu du domaine. Si le revenu ainsi déterminé n'excède pas 150 francs, la preuve testimoniale pourra être admise.

Cas où il existe un commencement de preuve par écrit. — S'il y a un commencement de preuve par écrit, la preuve testimoniale sera admise quelle que soit la valeur de la demande (2). Les baillettes simplement incrustes sur le livre de compte du propriétaire pourront servir de commencement de preuve par écrit au bénéfice du colon et contre le propriétaire. Il en sera de même de la copie de la baillette que le maître, après l'avoir signée, aura remise au colon.

(1) BOUSSOU et TURLIN, n° 106. — DALLOZ J. G. Louage à Colonat partiaire, 8. — MEPLAIN. *Traité du bail à portion de fruits*, n° 59.

(2) Limoges 30 juillet 1826 : S. 26. II. 427. En sens contraire, Alger, 7 février 1895 : D. 93. 2. 488.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DES PARTIES

SECTION I

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Les principales obligations du bailleur sont indiquées dans l'article 3 de la loi du 18 juillet 1889. Elles sont relatives à la délivrance, à la garantie et à l'entretien des objets compris au bail.

§ 1. **Délivrance de la chose louée. — Étude du cheptel.**

Le bailleur est tenu, à l'époque fixée pour l'entrée du métayer, de le mettre à même de continuer la culture du domaine (1). Il doit lui délivrer ; 1^o la chose elle-même, 2^o les accessoires de la chose tels qu'ils sont déterminés par l'usage des lieux. — 1^o La chose elle-même : c'est le domaine, avec ses terres (terres labourables, prés, bois, jardins) et les bâtiments nécessaires à l'exploitation (maison d'habitation, granges et étables) ; 2^o les accessoires de la chose : ce sont, d'une part, les bestiaux destinés à l'exploitation et, d'autre part, les instruments

(1) Cass. 7 nov. 1827. S. 28. 1. 184.

aratoires, les semences, les fourrages et les engrais laissés par le métayer sortant. L'ensemble de ces divers objets porte le nom de cheptel.

Le Cheptel.

Dans le Limousin, le cheptel est l'accessoire, le complément indispensable de tout bail à colonat partiaire. Il représente le capital, l'ensemble des avances, que réclame toute entreprise, entreprise agricole aussi bien qu'entreprise industrielle. Dans les pays riches, où le petit cultivateur peut disposer de quelques avances, ce capital est fourni en partie par le métayer. Il en est ainsi dans la Vendée et dans la Mayenne. Mais dans le Limousin, où la classe des non propriétaires est généralement pauvre, il est entièrement fourni par le bailleur (1).

Composition du cheptel. — Au sens étymologique du mot (2), et d'après la définition du Code, civil, le cheptel désigne seulement un ensemble de têtes de bétail. Mais le plus souvent on comprend aussi sous la même dénomination les instruments aratoires, semences, etc... que dans beaucoup de pays, et spécialement dans le Limousin, le propriétaire est obligé de fournir à son colon. Le cheptel comprend donc d'une part le capital bestiaux, de l'autre le capital instruments, fourrages, semences et engrais. Le premier porte le nom de cheptel vif, le second celui de cheptel mort. De là, dans le

(1) Cependant dans la Creuse les bons métayers apportent presque toujours le matériel d'exploitation.

(2) Cheptel vient de *capitale*, *captale*, *cattalum*, en vieux français *cattel* qui signifiait troupeau de bêtes.

langage courant, l'habitude de dire « les cheptels d'un domaine ».

Le cheptel vif comprend les animaux nécessaires à l'exploitation de la métairie, animaux de travail et animaux d'engrais. L'espèce et la quantité en varient suivant la situation et l'importance de chaque domaine. Ce sont généralement des animaux des espèces bovine, ovine et porcine, souvent de l'espèce chevaline. A Rochecouart les ruches d'abeilles sont portées au cheptel. Les animaux de basse-cour, volaille et lapin, n'en font jamais partie et appartiennent au preneur.

Le cheptel mort, qui n'existait pas au ^{xvi}e siècle et n'avait au ^{xvii}e et au ^{xviii}e qu'une faible importance, tient aujourd'hui une place considérable. Il est constitué par les instruments de culture, les semences, les fourrages et les engrais. Il ne comprend pas tous les instruments de culture ; car il en est que le métayer apporte généralement avec lui : les instrument peu coûteux, tels que charrue ordinaire, brouettes, jougs, juilles et, d'une manière générale, tous les instruments à main. Les charrettes, tombereaux, herses, charrues perfectionnées sont attachés au domaine et fournis par le bailleur. — Il faut noter la diversité des usages en se qui concerne les engrais. Dans le département de la Charente et dans quelques contrées du Limousin ils sont compris dans le cheptel. Dans la plus grande partie du Limousin, au contraire, on ne s'en occupe pas. C'est une conséquence de la différence des époques choisies pour la sortie du colon. Dans la Charente, où le colon sort le 29 septembre, c'est-à-dire, avant d'avoir fait ses labours, et, par conséquent, avant d'avoir employé ses engrais, il est nécessaire, pour éviter toute dilapi-

dation malicieuse, de comprendre les fumiers dans le cheptel et de les estimer. L'espoir d'en laisser une quantité supérieure à celle qu'il a prise et de partager l'excédent engage le colon à soigner et à augmenter le plus possible cet élément si important de toute exploitation agricole.

Mais, dans le Limousin, le métayer sortant ne part qu'à la fin de novembre. A cette époque, il a labouré les terres, semé son blé et confié au sol le fumier qu'il a recueilli dans le courant de l'année. Comme l'usage l'oblige à revenir l'année suivante prendre la moitié de la récolte, il a tout intérêt à employer ses engrais consciencieusement, et on n'a pas à craindre sur ce point de gaspillage ou de malversation.

Nature du bail à cheptel. — C'est une question qui divisa nos anciens jurisconsultes. Cujas et Doneau considéraient le bail à cheptel comme un contrat de société. Guy Coquille et Pothier y voyaient un contrat innommé se rapprochant du louage. Le législateur du Code civil qui a consacré au cheptel livré au colon partiaire les articles 1828 à 1830, et lui a déclarées applicables la plupart des règles du cheptel simple (1) ne s'est pas prononcé sur ce point. Son silence a laissé le champ libre aux controverses. Troplong (2) et Meplain (3) ont repris

(1) Le législateur a assimilé à tort le cheptel livré au Colon partiaire au cheptel simple. En effet, tandis que le preneur à cheptel simple doit loger et nourrir à ses frais les animaux qui lui sont confiés, mais a le droit d'utiliser leur travail et leur fumier pour des biens qui lui appartiennent, — le colon n'est tenu que de nourrir ses animaux avec les fourrages qu'il récolte sur le domaine, mais ne peut aussi s'en servir que pour la culture des terres de la métairie.

(2) Louage. III, n° 1063, p. 276-277.

(3) N° 222, p. 217.

le système de Cujas et de Doneau ; M. Colmet de Santerre (1) et Laurent (2) s'en écartent radicalement et prétendent que le cheptel livré au colon partiaire est une sorte de louage de services. Enfin MM. Aubry et Rau (3), dans une théorie qui se rapproche de celle de Pothier, estiment que le bail à cheptel est un contrat mixte participant du contrat de société en ce qui concerne les bénéfices et les pertes, et du louage sous tous les autres rapports. Le cheptel donné au colon partiaire est régi par les dispositions spéciales du Code civil et, à défaut, par les principes généraux des obligations. Cette opinion s'harmonise de tous point, comme le font remarquer MM. Bouissou et Turlin (4) avec le système qui fait du bail à colonat partiaire un contrat *sui generis*. C'est d'ailleurs celle qui a été adoptée par les rédacteurs du Code civil. C'est en sa faveur que nous opterons.

Constitution du cheptel. — Le cheptel est rarement constitué à l'époque où est consenti le bail à colonat partiaire. Il peut se passer plusieurs mois entre le jour où le contrat existe et celui de l'entrée du colon. Durant cet espace de temps, le cheptel est susceptible de subir des modifications. Aussi n'est-il vraiment constitué que le jour du départ du colon sortant, ou du moins le jour où l'estimation a été faite. — A moins de stipulation contraire, le colon entrant prend le cheptel dans l'état où il est laissé par le colon sortant. On admet cependant que le propriétaire peut le modifier, et en retrancher tout ce qui n'est pas nécessaire à la culture.

(1) VII, n° 258.

(2) XXVI, n° 87.

(3) IV, § 376, p. 538.

(4) N° 584.

Estimations auxquelles donne lieu le cheptel. — Le colon doit à sa sortie rendre compte du capital d'exploitation qu'il a reçu, et en laisser un composé identiquement ou de même valeur. Cette obligation donne lieu, à l'entrée et à la sortie, à une estimation qui, en droit, n'est pas obligatoire, car rien n'empêcherait un propriétaire de constituer le cheptel par têtes d'animaux, comme cela se faisait assez souvent dans notre ancien droit, mais qui, en fait, est d'une incontestable utilité. Elle est en effet nécessaire pour déterminer les variations que peut subir la valeur du cheptel et évaluer le montant de la créance que le colon acquiert contre le propriétaire, si cette valeur s'est accrue, ou la dette dont il est tenu envers lui, si elle est diminuée.

En principe, l'estimation porte sur tous les objets compris dans le cheptel. Il n'en a pas toujours été ainsi. Jusque vers 1850, les foins et les pailles, les brebis, les ruches à miel n'étaient pas estimés, quoique faisant partie du cheptel. Les fourrages n'étaient même pas mesurés et le colon n'était garant d'aucune quantité : usage nuisible au métayer autant qu'au propriétaire. Le métayer sortant, n'ayant aucun intérêt à laisser beaucoup de fourrages, employait toutes sortes de ruses pour en faire consommer outre mesure sitôt qu'il venait de recevoir ou qu'il pressentait son congé. De sorte que son remplaçant risquait fort de ne trouver ni foin, ni paille, pour continuer l'exploitation du domaine ; ou, du moins, ce qu'il recueillait était toujours de la plus mauvaise qualité ; car le métayer sortant avait soin de faire manger aux bestiaux le meilleur de la récolte pour grossir la valeur de la souche du cheptel dont il espérait partager l'excédent. Du reste, ce qu'il gagnait ainsi

à son départ, il le perdait, en vertu des mêmes errements, à son arrivée dans un autre domaine. Quant aux brebis et aux ruches à miel, elles étaient, à moins de conventions contraires, prises au nombre. Si le nombre des brebis s'était accru, l'habitude était d'estimer le surplus au prix invariable de deux francs par tête. Le métayer ne bénéficiait pas de leur augmentation de valeur; aussi peu lui importait l'amélioration de la race. C'était une véritable prime à la routine et une entrave sérieuse au progrès de l'agriculture.

Il appartenait aux propriétaires intelligents de réformer peu à peu ces coutumes vicieuses. Dès le milieu du siècle, l'usage de donner les brebis et les ruches au nombre tendait à disparaître. En 1855, les commissions cantonales chargées de relever les usages locaux du département de la Haute-Vienne constataient dans le canton de Saint-Yrieix et approuvaient la coutume nouvelle d'estimer les moutons qui avaient plus de quatre dents de lait et de les porter à leur valeur réelle. Vers la même époque, une tendance analogue se manifestait dans le canton sud de Limoges et dans le canton de Saint-Léonard en ce qui concerne les foins. Les propriétaires imposaient à leurs métayers l'obligation de prendre le foin au poids, à raison de cinq quintaux métriques par double mètre cube de foin tassé dans le fenil et métré au mois de novembre.

Aujourd'hui, l'usage d'estimer les fourrages et les brebis est général. Il y a eu là une amélioration considérable, une sage réforme des usages, qui a coïncidé avec les progrès du métayage dans la seconde partie de ce siècle et n'y a pas été étrangère. Le colon, stimulé par l'espoir de partager un excédent de cheptel, ne gas-

pille plus ses fourrages, cherche à améliorer ses races de brebis, et, en définitive, il y trouve son profit aussi bien que le propriétaire.

L'estimation est faite par deux experts. Dans quelques contrées ils sont choisis, l'un par le propriétaire, l'autre, par le colon : alors l'expertise a lieu entre maître et colon. Il en est ainsi à Mézières. Le plus souvent les experts sont choisis respectivement par le colon sortant et le colon entrant, et l'expertise a lieu entre colons sous la surveillance du maître. Quelquefois enfin le maître ne s'en occupe pas.

Chaque expert évalue séparément. Il arrive parfois que les deux évaluations donnent, à peu de chose près, le même chiffre. Mais le plus souvent elles ne s'accordent pas. Alors, si les parties ne peuvent s'arranger à l'amiable, il est d'usage de choisir un troisième expert chargé de trancher le différend, de « tirer » comme on dit. Quand les parties ne peuvent s'entendre sur le choix de ce dernier, il est, sur leur demande, désigné d'office par le juge de paix du domicile de l'une d'elles. On a contesté au juge de paix le droit de procéder à la nomination d'un tel expert. Et les commissions cantonales du département de la Haute-Vienne font remarquer que son intervention n'est pas légale. On peut cependant la justifier en invoquant l'article 7 du code de procédure civile qui autorise les parties qui sont en désaccord à se présenter devant le juge de paix pour lui soumettre leur différend. Les métayers, pourvu qu'ils soient consentants l'un et l'autre, peuvent recourir à cette disposition pour faire procéder par le juge de paix à la nomination d'un tiers expert (1).

(1) BOUISSOU et TURLIN, n° 594.

Le tiers expert n'est point tenu de se ranger à l'avis de l'un de ses collègues pour former une majorité. Il y a une trentaine d'années, il estimait seul, selon son seul libre arbitre, et sans tenir compte des évaluations précédentes. C'était l'ériger en un juge unique et détruire toute garantie d'impartialité. L'usage a changé sur ce point, et la cour de Limoges a jugé en 1878 (1) que le tiers expert doit assigner comme limites à son évaluation les évaluations antérieures. Son estimation ne peut donc pas dépasser l'estimation la plus haute, ni être inférieure à l'estimation la plus basse. — La décision du tiers expert est définitive.

Quel est l'effet de l'estimation du cheptel ? L'article 1805, reproduisant la doctrine de Guy Coquille (2) le détermine en ces termes : « L'estimation donnée au cheptel dans le bail n'en transporte pas la propriété au preneur : elle n'a d'autre objet que de fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à l'expiration du bail ». C'est une sage dérogation à la maxime : *æstimatio facit venditionem*. Car, d'une part, le colon n'a aucun intérêt à devenir propriétaire des objets compris au bail (3) et, d'autre part, le bailleur a intérêt à en conserver la propriété ; de la sorte, il n'est pas exposé à voir le preneur en disposer à son gré (4).

L'estimation par expert, excellente en principe, est, dans la pratique, la source de nombreuses difficultés. Elle a soulevé, en 1855, de vives critiques de la part des commissions cantonales de la Haute-Vienne et donné

(1) 17 juillet 1888, S, 78, 2, 296.

(2) Cout. du Nivernais, XXI, art. I.

(3) LAURENT, XXVI, n° 88.

(4) BOUISSOU et TURLIN, n. 591.

naissance à des vœux à peu près identiques. Et tout d'abord, c'est la bonne foi, l'impartialité et le savoir des experts qui sont incriminés. Chacun persuade son client qu'il soutiendra bien ses intérêts et prend rarement sa seule conscience pour juge. L'un évalue trop haut, l'autre trop bas : de là une différence parfois très sensible entre les deux estimations. Rarement les parties acceptent de transiger. Un tiers expert est presque toujours nécessaire.

Et comme, dans chaque canton, les experts sont peu nombreux et que la fonction de tiers expert est assez lucrative, ils s'entendent entre eux pour devenir tiers à tour de rôle. « Ce sont, disait la commission cantonale de Nieuil, des hommes de peu de loyauté : les hommes honorables n'acceptent pas ces missions. Lorsque le juge doit nommer un tiers expert, il trouve rarement un homme qui lui inspire confiance. Cependant ces hommes, dont l'ignorance égale la présomption, perçoivent de 15 à 20 francs pour leurs opérations ». Toutes les commissions cantonales du département de la Haute-Vienne sont unanimes à demander qu'il soit donné au juge de paix juridiction pour la commission des experts. Celle de Saint-Mathieu va même jusqu'à formuler le vœu qu'il soit désigné dans chaque canton un certain nombre d'experts jurés auxquels serait dévolu le droit d'estimer les cheptels. Celle d'Ambazac voudrait que tout individu qui refuserait cette honorable mission de confiance en fût exclu à l'avenir comme indigne de la remplir. Le législateur de 1889 ne s'est pas occupé de ces desiderata. Il y aurait là cependant une réforme importante à accomplir. Le récent projet de loi de MM. Cluseret et Michelin relatif à la

création de Tribunaux d'agriculture qui connaîtraient de toutes les contestations entre agriculteurs, propriétaires, fermiers, colons partiaires, journaliers ou domestiques, tend à faire droit à ces vœux.

La façon d'évaluer le cheptel mérite aussi des critiques. Dans le canton de Châteauponsac, on estime au cours actuel les bêtes destinées à une vente immédiate ou prochaine. Rien de plus juste. Mais en ce qui concerne les bêtes composant la souche du cheptel, et, dans presque tout le Limousin, pour le cheptel tout entier, en l'absence de conventions, l'estimation est faite « sous barge », c'est-à-dire sans avoir égard au cours de foire de l'époque(1). Comme la valeur ainsi donnée au cheptel est souvent supérieure à sa valeur en foire, l'usage est de la considérer toujours comme trop élevée d'un dixième ; de sorte qu'on retranche un dixième du prix total au préjudice du colon sortant. On donne comme raison de cet usage que le métayer sortant fait manger à ses bestiaux le meilleur de sa récolte pour les faire profiter et accroître la valeur du cheptel. Les animaux, trop bien nourris pendant quelques mois, sont sujets ensuite à un prompt dépérissement. D'autre part, le colon tasse mal son foin et sa paille afin de paraître en avoir davantage. Le cheptel qu'il laisse à sa sortie aurait, grâce à ces supercheries, une valeur plus apparente que réelle ; et cela justifierait la déduction d'un dixième sur le prix de l'estimation. Nous ne discuterons pas la valeur de ce motif. Il est certain que le métayer fait souvent preuve d'une extraordinaire fertilité d'imagination dans l'invention des moyens propres à augmenter l'apparente valeur de son cheptel.

(1) Arrêt. Limoges 23 mai 1851.

Il est parfois difficile aux experts d'échapper à ses ruines. Malheureusement le colon entrant ne profite pas toujours de la diminution subie par le colon sortant. Car lorsque l'estimation a lieu entre colon sortant et propriétaire, ce dernier impose à son nouveau métayer l'estimation intégrale. De là des discussions fâcheuses. Il serait plus simple et plus équitable d'obliger les experts à donner aux bestiaux et aux fourrages leur valeur réelle. Ce serait facile en insérant une clause en ce sens dans l'acte contenant les conventions des parties.

L'estimation achevée, les experts en dressent procès-verbal. Chaque partie en reçoit une copie. On n'a pas recours à un acte notarié, contrairement à la coutume généralement suivie dans notre ancien droit. — Les frais d'expertise sont supportés par moitié.

Durée du cheptel : Le cheptel est constitué pour la durée du bail à colonat partiaire dont il est l'accessoire. Il est régi en ce qui concerne les droits du propriétaire, son obligation à la délivrance et à la garantie, et les obligations du preneur, par les règles qui s'appliquent au contrat de métayage lui-même.

Responsabilité du métayer : L'article 1806 donne la mesure de cette responsabilité. Le colon doit les soins d'un bon père de famille à la conservation de la chose. Il est responsable de toute perte causée par sa faute. Mais il n'est pas responsable des cas fortuits, sauf cependant si le cas fortuit a été précédé de quelque faute de sa part, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée (article 1807 C. c.). Il supporte néanmoins la moitié de la perte arrivée par cas fortuit, pourvu que le cheptel n'ait pas péri tout entier. — Aux termes de l'article 1808, « en cas de contestation, le preneur est tenu de prouver le cas fortuit, et le bailleur est tenu de prouver la faute

qu'il impute au preneur ». Cet article a soulevé une controverse. Oblige-t-il seulement le preneur à prouver le fait matériel qui a causé la perte du cheptel, ou bien le preneur doit-il en outre prouver qu'il n'y a pas eu faute de sa part ? D'après Troplong (1), qui suit en cela l'opinion de Pothier, quand le preneur a prouvé le fait matériel sa responsabilité est dégagée : la loi présume l'absence de faute. C'est au bailleur à faire la preuve contraire. D'après Guillouard (2), au contraire, l'article 1808 n'est que l'application du droit commun, et le colon doit prouver : 1^o le fait matériel qui a causé la perte du cheptel, 2^o l'absence de faute de sa part. Cette dernière opinion est plus conforme que la précédente aux termes de l'article 1808. Cet article ne dit pas en effet que le preneur est tenu de prouver le fait matériel qui a causé la perte du cheptel, mais bien qu'il est tenu de prouver le cas fortuit. Or, la preuve du cas fortuit implique forcément la preuve de l'absence de faute. Le preneur doit donc prouver à la fois le fait matériel et l'absence de faute de sa part : l'ensemble de ces deux preuves constitue la preuve du cas fortuit (3).

Le preneur supporte la moitié de la perte quand une partie seulement du cheptel a péri. Mais quand il a péri tout entier, et sans sa faute, il est déchargé de toute obligation, sauf cependant celle de représenter les peaux des bêtes quand les circonstances le permettent. L'article 1827 met en effet à la seule charge du bailleur la perte totale du cheptel : disposition peu morale, justement critiquée par tous les auteurs. Car étant données

(1) II. n. 1092.

(2) II. n. 920.

(3) BOUISSOU et TURLIN, n. 616.

certaines circonstances où le cheptel est en danger de périr tout entier, par exemple au cas d'incendie ou d'inondation, elle est pour le colon un encouragement à ne rien sauver du sinistre. Son dévouement pour la chose du maître, loin de lui être profitable, lui serait nuisible, puisqu'il aurait pour conséquence de mettre à sa charge la moitié de la perte. Placé entre son devoir et son intérêt on le verra rarement hésiter et pencher pour le premier. Il sera plutôt enclin à jeter dans les flammes ou dans l'eau les survivants d'un troupeau, pour n'être pas dans la situation d'une perte partielle.

Que doit-on entendre par perte totale? D'après MM. Bouissou et Turlin, on doit considérer qu'il y a perte totale toutes les fois qu'il ne reste d'un troupeau que quelques têtes. Une ou deux têtes de bœuf ou de porcs ne constituent pas un troupeau. On ne peut pas dire que le troupeau existe encore : on doit le considérer comme entièrement disparu. Mais, comme la loi ne fixe pas le nombre de têtes qu'il faut pour constituer véritablement un troupeau, la question devra être tranchée par les tribunaux qui consulteront les circonstances et les usages locaux. Cette solution nous paraît arbitraire. Elle a l'inconvénient fâcheux de ne pas être en harmonie avec les termes de l'article 1827 qui dit : « Si le cheptel périt en entier »... Ou le cheptel périt en entier, ou il subsiste quelques têtes de bétail : il n'y a pas de milieu. D'ailleurs la qualification de troupeau donnée à un ensemble de têtes de bétail est chose toute relative. Ainsi il y a des métairies dont le cheptel ne comprend que deux ou quatre bœufs, deux ou trois porcs ou truies et cinq ou six brebis. Si un ou deux bœufs sont sauvés d'un sinistre où le reste du cheptel a disparu, pourra-t-

on dire que le cheptel tout entier a péri? Alors que les survivants représentent au moins le tiers de sa valeur? Quand donc devra-t-on dire qu'il ne subsiste pas assez de têtes de bétail pour que le troupeau existe encore? A défaut de criterium, il est préférable de s'en tenir aux termes de la loi. Nous ne nions pas que la disposition de l'article 1827 soit dure pour le colon. Du moins elle est claire et ne prête à aucune ambiguïté. Qu'importe si le cas qu'elle prévoit se présentera rarement? Nous estimons donc que la cour de Limoges a bien jugé dans un cas où elle a fait supporter au colon la moitié de la perte du cheptel parce que quelques porcs avaient été conservés (1).

Tout ce que nous venons de dire au sujet de la perte est relatif au cheptel proprement dit, au cheptel vif. Mais que décider si une partie du cheptel mort ou le cheptel mort tout entier venait à périr par cas fortuit? Nous ne saurions appliquer les règles précédentes puisqu'elles sont spéciales au cheptel vif. Nous appliquerons les règles générales du bail à colonat partiaire qui font supporter au métayer la moitié des pertes.

Partage du croît et du décroît. — Ainsi dans le courant du bail, le preneur supporte la moitié des pertes et en même temps il a droit à la moitié du croît. A la fin du bail on procède à une nouvelle estimation du cheptel. Cette estimation est soit égale, soit inférieure, soit supérieure à l'estimation, faite lors de son entrée. S'il y a équilibre entre les deux estimations, le colon sortant ne doit rien au propriétaire et il ne lui est rien dû. Il est tenu, en effet, de laisser les choses du domaine dans

(1) Arr. 21 février 1839. S. 39. 2. 406.

l'état où il les a prises lors de son entrée ; et il ne fait qu'acquitter sa dette en rendant le cheptel dans son intégrité. Mais *quid* au cas de croît ou de décroît ? — Si le cheptel a subi une diminution de valeur, le métayer doit supporter la moitié de la perte. Si, au contraire, il présente un excédent, le maître commence par prélever des bêtes et des objets de chaque espèce jusqu'à concurrence de la première estimation et doit au métayer la moitié de l'excédent, (article 1817, C. c.). — Le bailleur peut stipuler qu'il aura dans le profit une plus grande part que le colon ; mais il lui est interdit de stipuler que le colon sera tenu de toute la perte (art. 1828, C. c.).

Quand il existe un excédent de cheptel, l'usage général est de désintéresser le métayer en argent. Foins, pailles, fumiers, bestiaux ne quittent pas le domaine. Un usage différent est cependant suivi dans le canton de Nexon. Le propriétaire y exige presque toujours que le colon sortant, pour se payer de la portion de l'excédent qui lui revient, prenne des bestiaux en nombre suffisant pour le désintéresser. La commission de ce canton faisait remarquer en 1855 que c'est là un abus très grave parce que le colon n'a point d'étable pour retirer ses bestiaux, ni de fourrages pour les nourrir. Obligé de les vendre, il supporte presque toujours une perte considérable. Il y a là, en effet, un sérieux inconvénient pour le métayer. Néanmoins, bien qu'on l'ait contestée, la légitimité de cette mesure est indubitable. Cela ressort clairement des termes de l'article 1817 : « Le bailleur peut prélever des bêtes de chaque espèce jusqu'à concurrence de la première estimation : *l'excédent se partage* ».

Tel est le cheptel dans le Limousin. Nous avons vu quels inconvénients il présente à propos des estimations. Il y en a d'autres encore. Et le principal est la tendance qu'a le métayer à donner congé quand vient une année d'abondance, parce qu'il espère qu'un gros excédent de cheptel sera à partager. Le désir de toucher un peu d'argent le pousse à quitter le domaine et l'emporte quelquefois sur la prudence et la certitude de se charger ailleurs d'un cheptel trop élevé. Mais tous ces inconvénients sont secondaires. Le cheptel rend de grands services ; il est un puissant auxiliaire du progrès. Car l'espoir de recueillir un gros bénéfice à la fin de son bail encourage le colon à mieux faire, à soigner ses instruments de culture, à ménager et à faire consommer sagement ses fourrages, et enfin surtout à améliorer ses races de bestiaux.

§ 2. **Le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose donnée à bail. Article 3 de la loi du 18 juillet 1889.**

Cette garantie porte sur deux points : 1° la possession paisible, 2° les défauts cachés de la chose.

Possession paisible. — En premier lieu, le bailleur lui-même doit s'abstenir de troubler la jouissance du colon. Sauf conventions contraires ou assentiment de ce dernier, il ne peut faire aucun changement dans la distribution du domaine, retirer par exemple des terres au métayer, ou les remplacer par d'autres moins avantageuses, ou lui assigner une habitation autre que celle qui avait été convenue ; il ne peut pas faire paître son bétail sur les terres de la métairie, ou donner l'autorisation d'y faire paître le bétail d'un étranger ou d'un

autre métayer, ni se servir, pour son usage personnel, des animaux de la métairie.

Mais le bailleur pourra-t-il faire subir des transformations aux terres, introduire des cultures nouvelles ? En principe, oui, puisqu'il a la direction générale de la culture. Mais, autant que possible, il faudra concilier ce droit avec le droit du preneur à la jouissance du domaine. Il n'est pas possible de poser à ce sujet une règle précise. Ce sera une question à résoudre par les tribunaux qui s'inspireront des usages et tiendront compte des cultures locales. Le métayer n'aura aucun motif de s'opposer aux transformations voulues par le maître toutes les fois que ces transformations devront lui procurer une jouissance immédiate et un revenu équivalent ou supérieur au revenu actuel. C'est ainsi que nous admettons la transformation d'une terre en pré, d'une châtaigneraie en une terre labourable, d'une mauvaise terre en un bois taillis dont le métayer utilisera la feuille et les ajoncs pour la litière des bestiaux. L'intérêt de l'agriculture le veut ainsi. Mais il exige aussi que le maître puisse faire certaines améliorations ou transformations dont les avantages ne pourront être recueillis que dans un avenir éloigné. Ainsi, nous admettons avec M. Méplain (1) que le propriétaire pourra planter en vignes une certaine étendue de son domaine, à la condition de payer les frais de plantation et d'indemniser le colon de l'atteinte portée à sa jouissance. Dans les contrées du Limousin où l'on plante de la vigne, il est d'usage de laisser au métayer, à titre d'indemnité, la récolte des six premières années. Au cas où le

(1) P. 128, n. 148. — *Contra* MM. Bouissou et TURLIN, n. 171.

métayer quitterait le domaine avant d'avoir pu en jouir durant ce laps de temps, il aurait droit à une indemnité proportionnelle. Le métayer ne gagnerait rien à pouvoir s'opposer à des améliorations de la sorte, dont l'avenir du domaine dépend peut-être. Le propriétaire ne manquerait pas de lui signifier son congé dès qu'il rencontrerait de la résistance à ce sujet.

Quant aux troubles venant des tiers, il faut distinguer entre le trouble de fait et le trouble de droit. Le propriétaire n'est pas tenu à la garantie des troubles de fait, tels que vol, bris de clôture, mutilation d'arbres ou de récoltes, etc... Le colon peut agir directement contre l'auteur du dommage pour le préjudice qui lui est causé personnellement. Si ce trouble atteint également le droit de jouissance du bailleur, le colon doit avertir ce dernier qui intentera une action de son côté (1). — Le propriétaire doit garantir son métayer contre le trouble de droit, c'est-à-dire contre la prétention d'un tiers à la propriété du domaine ou d'une partie du domaine. Appelé en garantie par le colon, s'il perd son procès, il peut être condamné à des dommages et intérêts pour inexécution de son obligation (art. 1726 et 1727, C. c.). Peu importe qu'il n'y ait pas eu mauvaise foi de sa part au moment de la conclusion du contrat. Le métayer peut en outre, suivant l'importance de l'éviction, demander la résiliation du bail.

Vices cachés. — Le propriétaire doit enfin au métayer la garantie des vices cachés de la chose, quand même il ne les aurait pas connus au moment de la conclusion du contrat. En effet, les vices cachés rendent

(1) Chambéry, 14 mai 1870, S. 70. 2. 247.

la chose impropre à l'usage auquel elle était destinée : de là préjudice pour le métayer. Parmi les vices cachés pouvant servir de base à une demande en dommages et intérêts, on cite, outre les vices de construction de l'habitation, outre la vétusté de l'outillage de l'exploitation qui rend impossible ou difficile la culture (cas qui se présentera bien rarement à cause de l'estimation dont les instruments aratoires sont l'objet, estimation qui implique une visite minutieuse) l'infection de la maison d'habitation par les germes d'une maladie contagieuse (1). — Qu'il soit ou non de mauvaise foi le bailleur peut être condamné à des dommages intérêts, parce qu'il y a inexécution de son obligation. Mais s'il est de bonne foi, il n'est tenu que des dommages et intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat (2).

Le colon ne pourrait demander des dommages et intérêts pour le préjudice que lui causeraient les vices apparents ou les défauts naturels de la chose louée. Il a dû en effet, avant de contracter, visiter le domaine dans tous ses détails (3).

Il peut être stipulé dans le bail que le bailleur ne sera pas tenu de vices cachés de la chose.

§ 3 Le bailleur doit faire aux bâtiments toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires (art 3).

MM. Bouissou et Turlin font remarquer que cette formule n'est pas assez compréhensive et n'a pas la portée

(1) BOUISSOU ET TURLIN, n. 173

(2) Art. 1150, C. c.

(3) Bordeaux, 28 mai 1841, D. P. 41. 2. 213. — Cass. 21 juillet 1880. S. 81. I. 262.

quelle devrait avoir. Ils proposent avec raison de lui substituer celle de l'article 1719 qui oblige le bailleur à « entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ». En effet, l'obligation de réparation et d'entretien qui incombe au propriétaire d'un domaine s'applique, non seulement aux bâtiments, mais aussi aux instruments aratoires et à certains travaux qui ont pour objet de rendre propres à la culture les héritages ruraux, travaux d'art généralement, dont l'exécution exige des connaissances spéciales, et qui sont faits pour un laps de temps indéterminé presque toujours plus long que la durée du bail (travaux de drainage, entretien des chaussées d'étang, curage des cours d'eau et fossés en exécution des arrêtés préfectoraux etc.) Les grosses réparations et, parmi les réparations de menu entretien, celles qui sont occasionnées par la vétusté ou par la force majeure, sont en principe à la charge du bailleur. Néanmoins la loi de 1889 réserve la stipulation ou l'usage contraire (1). Le métayer n'est pas toujours tenu d'après l'usage des réparations de menu entretien. C'est ainsi que dans le canton de Nexon, l'entretien et les réparations locatives des bâtiments sont entièrement à la charge du propriétaire. D'autre part, dans la presque totalité du Limousin les réparations qu'exigent les couvertures des bâtiments d'habitation et d'exploitation sont faites, partie aux frais du métayer qui paye la main-d'œuvre, partie aux frais du propriétaire qui fournit les matériaux. Ils supportent aussi par

(1) La loi n'ayant pas désigné les réparations de menu entretien à la charge du preneur, il appartient aux tribunaux de les déterminer en s'inspirant de leur nature, de l'usage et des stipulations du bail. — Cass., 24 nov. 1832. S. 33. I. 237.

moitié les frais de réparation qu'occasionne l'usure des instruments aratoires.

SECTION II

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Nous étudierons les obligations du preneur successivement à son entrée dans le domaine, dans le courant du bail, à sa sortie.

§ I. — Obligations du métayer à son entrée.

En premier lieu, le métayer qui entre doit faire procéder à l'estimation du cheptel, peser ou mesurer le foin qui est dans la métairie afin d'en laisser une égale quantité lorsqu'il sortira, faire constater l'état des instruments fournis par le propriétaire. Il agira prudemment en faisant dresser un état des lieux.

Dans certaines circonstances, il doit prêter ses animaux de travail au métayer qui sort : ainsi pour l'enlèvement de son mobilier, de sa part de récolte. Dans la Charente il doit faire les fauches, et dans ce cas il ne les doit pas l'année de sa sortie : l'avantage de cet usage est de supprimer toute tentative de fraude de la part du métayer sortant dans le tassement du foin. Mais dans le Limousin, il fait seulement les dernières fauches ou fauches de regain qui ont lieu au mois de septembre.

Enfin, lors du battage des grains, il doit lier et engranger la paille, le métayer sortant n'étant tenu qu'à la

mettre de côté. Il doit aussi couper les tiges de maïs qui sont considérées comme de la paille.

§ II. — Obligations du preneur dans le courant du bail.

Ce paragraphe comporte l'étude de trois groupes de questions relatives : 1° à l'exploitation du domaine, 2° au partage des fruits, 3° à la contribution du preneur à certaines charges de la métairie.

1° USAGES RELATIFS A L'EXPLOITATION DU DOMAINE.

Principe : Le preneur doit se conduire en bon père de famille. Ce principe est posé dans l'article 4 de la loi du 18 juillet. 1889.

A. *Obligations du preneur relativement au domaine considéré dans son ensemble.*

Le premier devoir du preneur est de venir habiter la métairie et de se servir, suivant l'usage auquel ils sont destinés, des bâtiments d'exploitation qui lui sont affectés. Cette obligation entraîne celle d'engranger dans ces bâtiments les récoltes du domaine. Elle a pour but de faciliter la surveillance du propriétaire sur la part qui lui revient ; elle est une garantie de la régularité du partage et de la conservation des bâtiments. Enfin elle assure la conservation du privilège du bailleur (art. 4 de la loi du 18 juillet 1889).

En second lieu, le preneur doit conserver au fonds la destination qui lui a été donnée par le bail. Il n'est pas nécessaire de faire ressortir l'utilité de cette obligation. La suppression d'une vigne ou le défrichement d'un

bois peuvent diminuer beaucoup la valeur d'un domaine (art. 4).

Le métayer doit cultiver lui-même et, par suite, il lui est interdit de céder son bail ou de sous-louer (art. 1763, C. c.) Cette obligation doit être entendue d'une façon assez large. Il peut prendre des domestiques dont les gages sont exclusivement à sa charge (1). Il peut aussi s'adjoindre des parents ou des étrangers ; cela est indispensable pour l'exploitation des grands domaines. La famille du métayer est rarement assez nombreuses pour accomplir tous les travaux. Mais ces parents ou étrangers n'ont pas le titre d'associé vis-à-vis du maître ; ils ne l'ont qu'au regard du métayer qui reste seul responsable. La raison de cette interdiction de céder ou de sous-louer est la considération de la personne qui a décidé le propriétaire à bailler son domaine à un tel plutôt qu'à tel autre. Si le colon contrevient à l'obligation de cultiver lui-même, il s'expose à la résiliation du bail et à une condamnation à des dommages et intérêts (art. 1764, C. c.)

Il doit ne pas abandonner la culture du domaine et ne pas aller travailler ailleurs (2). L'abandon de la culture, même momentanée, causerait au propriétaire un grave préjudice. Néanmoins cette obligation n'exclut pas les actes de bon voisinage, tels que le secours prêté à un voisin pour engranger des foin et des blés menacés par un ouragan. En outre, pour les travaux qui réclament un surcroît de bras, comme le battage des grains à la vapeur, il est d'usage de s'entr'aider. Le propriétaire ne

(1) Trib. de paix de Boussac, 22 mai 1886 ; Recueil d'Agen, p. 67.

(2) Comp. Pau, 27 avril 1880. D. P. 86. 2. 1.

saurait se plaindre de ces échanges de services que rend nécessaires la difficulté de trouver des ouvriers aux époques de l'année où le travail abonde et qui facilitent sa surveillance en abrégant la durée des travaux.

Enfin le métayer doit préserver le fonds des détériorations et, sous peine de tous dépens et dommages-intérêts, avertir le propriétaire des usurpations. Cette obligation, sur l'existence de laquelle on discutait avant la loi du 18 juillet 1889, est imposée au colon par l'article 1768 du Code civil, auquel renvoie l'article 7 de cette loi. Elle est fondée sur ce que le métayer doit jouir en bon père de famille du domaine dont il a accepté la garde et la conservation. Il est mieux à même que le propriétaire de constater les usurpations telles que empiètement d'un voisin, suppression d'une servitude dont jouissait le domaine, établissement à son détriment d'une servitude quelconque, etc. Aucune forme n'est prescrite pour l'avertissement qu'il doit donner au propriétaire.

B. *Obligations du preneur relativement aux cultures et aux bestiaux.*

Le métayer doit se conformer aux usages de chaque localité en ce qui concerne les soins à donner aux terres, et aux bestiaux. D'une manière générale, il doit :

« Préparer les terres avant de les ensemer, en faisant plusieurs labours préparatoires, en épandant les engrais ; donner aux récoltes toutes les façons qui sont utiles pour leur bonne réussite ; fumer les prés avant le 15 mars, y conduire les glumes des céréales, les curures des fossés à fumier, les boues des cours et

des chemins voisins de l'étable ; mettre les tiges de maïs et de topinambours soit près des écuries, soit dans les endroits où passent les bestiaux, afin d'augmenter les engrais ; ne pas faucher trop tard les revivres ou regains, surtout dans les prairies tardives, à moins d'y conduire immédiatement des terreaux ; tailler les vignes au plus tard au mois d'avril, les bêcher deux fois, et les traiter si elles sont atteintes de la maladie du raisin ou des feuilles ;

En ce qui concerne les prairies artificielles, il ne peut en lever que la quantité qui lui est indiquée par le propriétaire, et il doit en créer une quantité égale et de même nature, afin d'en laisser à sa sortie autant qu'il en a trouvé.

Il a droit pour son chauffage et la cuisson de son pain au triage des rejets des coupes de chêne, ayant quatre ou cinq ans, à l'élagage des gros arbres et des haies. Lorsqu'il abat de gros arbres, il a droit à la souche et aux menues branches. Toutes les grosses branches doivent être laissées au tronc. On entend par grosses branches celles qu'on ne peut saisir ni soulever avec la main gauche, pour les couper, lorsqu'on fait les fagots. Le métayer ne doit faire le triage des rejets que sous l'œil du maître ; et, dans tous les cas, il est tenu de laisser à chaque souche, deux, trois et quelquefois quatre rejets, suivant les qualités du bois et la vigueur de la souche mère. Il doit faire lui-même, ou faire faire à ses frais, à prix d'argent et non à portion, les fagots qu'on lui donne. Enfin il ne doit pas se prévaloir d'une quantité déterminée de bois par an, pour réclamer à sa sortie ce qu'il n'aurait pas fait brûler pendant le temps qu'il est resté dans la propriété. A sa sortie, il ne peut

emporter de la propriété que la quantité de fagots qu'il a apportée en entrant. — Il ne peut abattre aucun arbre par pied. »

Le métayer doit utiliser au profit de l'exploitation les pailles et les litières, les fourrages et le lait qui proviennent du domaine (1). Il est tenu de donner aux bestiaux et de convertir en fumier toutes les pailles récoltées dans la propriété. Il n'a pas le droit d'en vendre (2) alors même qu'en entrant il en aurait trouvé une quantité moindre que celle qu'il a. Cependant le métayer peut cueillir à moitié les glumes enveloppant les prés de maïs et s'en servir pour la literie. Pendant l'hiver il doit donner en nourriture aux bœufs qui ne travaillent pas, ou aux vaches qui ne vont pas au pâturage, la paille d'avoine récoltée dans la propriété, soit pure, soit mélangée aux regains des prairies (3). — Il ne doit pas traire les vaches pour l'usage de sa famille : le lait est réservé aux veaux et aux petits porcs. La fabrication du fromage et du beurre n'est donc pas permise. Tout bénéfice fait sur le laitage par le colon serait illicite.

Doivent encore être utilisés au profit du domaine, les cendres provenant du foyer et du four de la métairie, et aussi tous les fruits qui ne font pas l'objet d'un partage et qui sont laissés au colon spécialement pour l'engraissement du bétail.

(1) Cass., 30 août 1882. S. 84. I. 383, D. P. 83. 4. 213. — Douai, 12 avril 1848 ; SIREY, 49, II, 671.

(2) Bourges, 9 juillet 1828.

(3) Il ne doit faire consommer les pailles, foin et fourrages qu'en temps opportun ; autrement il commettrait une faute dont il serait responsable. Lyon 4 février 1885. *Moniteur judiciaire de Lyon*, 18 avril 1885 : conf. Douai, 12 avril 1848 : SIREY, 1849, 2. 671.

Enfin le métayer ne doit se servir des bestiaux que dans l'intérêt de l'exploitation. Dans le canton de Nieuil, il était d'usage d'accorder par an au colon six charrois qu'il allait faire à prix d'argent pour ceux qui l'employaient. Cet usage était la source d'abus déplorables. Nous ignorons s'il existe encore. Il peut faire pacager son bétail dans les terrains en friche dépendant de la propriété, dans les prairies artificielles qu'il a le droit de lever, dans les terres, appelées gleux, où il a ramassé du grain, dans les prés soumis au parcours ou à la vaine pâture ; mais jamais dans les prairies artificielles qu'il doit laisser, ni dans les prairies naturelles, ni dans les bois nouvellement coupés, ou ceux dans lesquels on a l'habitude de couper de la litière pour les animaux. — Il doit avertir le propriétaire qu'il désire conduire le bétail au marché et ne le vendre qu'avec son consentement. Il doit lui remettre aussitôt après une vente l'argent qu'il a reçu.

Certaines de ces obligations sont fréquemment sanctionnées dans les baillettes par des amendes plus ou moins considérables. Ainsi on lit dans un bail à colonat partiaire, rapporté par M. du Maroussem dans sa Monographie du métayer confolentais, que le métayer devra élever les arbres susceptibles de bien venir et n'en couper aucun par pied, ni par tête, sous peine d'une amende de dix francs par chaque arbre coupé ; — qu'il ne pourra faire de charrois ni de labours de terres étrangères, à peine de dix francs par chaque contravention ; — qu'il ne pourra faire éprimer ou ép pointer les prés de fauche, sous peine de payer au propriétaire une amende de trois francs par chaque tête de bétail ; — que les cochons et les brebis ne pourront être conduits

dans les clos et pacages qu'à partir du premier novembre jusqu'au 1^{er} mars, sous peine de payer une amende de deux francs par chaque contravention ; que le métayer sera tenu de faire saillir ses vaches par de bons taureaux qui seront désignés par le propriétaire, sous peine d'une amende de dix francs par chaque contravention, etc.

2° OBLIGATIONS DU PRENEUR RELATIVEMENT AU PARTAGE DES FRUITS ET PRODUITS.

Principe : Le métayer doit délivrer au maître la moitié des fruits et produits de la métairie, s'il n'y a stipulation ou usages contraires (art. 2. loi 18 juillet 1889).

A. Usages relatifs au partage des récoltes.

En principe, toutes les récoltes doivent être partagées. Le partage a lieu après prélèvement des semences, quand ce prélèvement est nécessaire. En fait, il y a des récoltes qu'il est d'usage de laisser au métayer, soit pour la nourriture du bétail, soit pour les besoins de sa famille. On abandonne généralement au colon, pour engraisser le bétail, les topinambours, les pommes de terre, les raves, les châtaignes, les grains et céréales autres que le seigle et le froment. Quand le propriétaire en exige une partie, le colon a le droit d'en prélever une quantité égale qui lui appartient et qu'il peut vendre. Le reste doit être consommé sur le domaine.

Le métayer a le droit de prendre au tas commun sa provision de pommes de terre, à la condition d'emplo-

yer le son provenant de la mouture de son blé à la nourriture des animaux.

Les légumes qu'il cultive dans son jardin sont destinés à la nourriture de sa famille et ne sont pas partagés. Il lui est interdit de les vendre. Il en est autrement des légumes tels que les haricots, pois, lentilles, etc., qu'il est d'usage de cultiver dans les champs.

Parmi les fruits qui sont soumis au partage, il en est qui se partagent dans les champs et d'autres dans la grange. Quand le moment est venu de faire la récolte des premiers, le métayer doit prévenir le maître qui assiste à la cueillette. Il en est ainsi pour les fruits des arbres fruitiers et aussi pour les raisins. Quant aux fruits qui se partagent dans la grange, ce sont ceux qui doivent subir une préparation ; les céréales, les haricots, les pois, le chanvre, etc. Le partage le plus important est celui des blés. Dans les domaines où le battage a lieu, selon l'ancienne méthode, à l'aide de fléaux, le métayer avertit seulement le propriétaire quand il est sur le point de vanner. Il n'est pas d'usage, comme dans le sud-ouest de la Charente, d'obliger le colon au fur et à mesure du battage, à déposer les grains dans une grange ou dans un appartement dont le propriétaire a la clef. C'est là peut-être une sage mesure de précaution, mais bien pénible en pratique. Le maître se contente donc d'assister à l'opération du nettoyage. Cette opération terminée, et les semences prélevées, le métayer fait deux parts du grain, et le propriétaire choisit la sienne. Le battage par la batteuse à vapeur, qui se répand de plus en plus, est préférable. Il supprime toute possibilité de fraude en permettant au

propriétaire, par le peu de temps qu'il demande, d'assister à toutes les opérations.

Le partage ne porte jamais sur les pailles et fourrages, ni sur les fumiers qui restent au domaine pour les besoins de la culture. Nous avons vu que dans le courant du bail, il ne porte pas sur les topinambours, raves, pommes de terre et autres plantes sarclées. Mais lorsque le métayer sort, il a le droit d'emporter sa part : alors le partage se fait dans le champ au fur et à mesure de l'arrachage.

La part du maître est portable et non quérable. Le métayer doit la transporter, avec ses animaux, dans sa maison, si elle n'est pas trop éloignée. Il n'existe pas d'usage précis au sujet de la distance à observer.

B. Usages relatifs au partage des bénéfices réalisés sur les bestiaux, au partage du croît, et au partage de la tonte des moutons, des oiseaux de basse-cour et du miel.

Le métayer a droit à la moitié des bénéfices faits sur le bétail et doit supporter la moitié des pertes. Il doit avertir le propriétaire de son intention de conduire le bétail à la foire et soumettre à son agrément le prix convenu avec l'acheteur. Ce prix, en effet, ne peut être définitif qu'avec le consentement du propriétaire, qui a toujours l'option de consacrer le marché ou de prendre les animaux pour son compte, aux prix offerts sur le champ de foire. Il doit enfin rendre compte du marché au propriétaire, dans le cas où celui-ci n'aurait pu y assister et donner son avis, et lui remettre, aussitôt après une vente, l'argent du cheptel et des bénéfices.

En règle générale, les bénéfices réalisés sur les bestiaux ne sont pas partagés immédiatement après la vente. Ils restent entre les mains du maître pour lui permettre de faire face aux achats, de payer les impositions qui sont à la charge du colon et les fournitures de toutes sortes qui peuvent être faites au domaine. Le compte se règle à fin d'année. Néanmoins, à Rochechouart, le colon touche ordinairement pendant le cours de l'année la moitié du bénéfice des ventes de cochons et de brebis.

Le propriétaire a droit à la moitié du produit de la tonte des moutons. Ce partage ne s'opère qu'après que la laine est propre et sèche. Il a droit à la moitié des oiseaux de basse-cour, à l'exception des pigeons de volière qui appartiennent au métayer seul, à moins de conventions contraires. Les lapins ne sont pas partagés ; beaucoup de baillettes interdisent au métayer d'en élever, à cause de la quantité de nourriture qu'ils absorbent et de la facilité avec laquelle on les recèle.

Enfin le propriétaire a droit à la moitié de la récolte du miel. Le partage se fait soit lorsque le miel est en rayons, soit lorsque la cire en est séparée. Si dans le courant du bail le nombre des ruches s'était accru, le métayer aurait droit à la moitié des ruches après prélèvement de celles qui se trouvaient lors de son entrée, ou de celles qu'il aurait apportées. Toutefois il n'aurait aucun droit sur les essaims qui se seraient arrêtés d'eux-mêmes et par hasard sur la propriété ; ils appartiennent au propriétaire. Quelquefois le métayer laisse dans la propriété sa part des ruches : il a droit alors, dans certaines contrées, à autant de boisseaux de blé qu'il laisse de ruches et, dans d'autres, à une somme de six francs par ruche.

3^e USAGES RELATIFS AUX CHARGES DE L'EXPLOITATION

Ces charges sont supportées, les unes à la fois par le bailleur et le preneur, d'autres par le métayer seul, d'autres enfin par le propriétaire seul.

A. Charges supportées à la fois par le bailleur et par le preneur.

Ce sont les achats de son pour l'engraissement des bestiaux, de foin et de paille lorsque le domaine n'en produit pas suffisamment pour leur nourriture, de bois lorsque l'élagage de haies, le triage des rejets et le curage des arbres n'en fournissent pas assez, de graines de plantes sarclées et, d'une manière générale, de toutes semences, enfin d'engrais chimiques. En ce qui concerne les engrais chimiques, les usages varient suivant les régions. Comme il en est dont les effets ne se font pas pleinement sentir dès l'année qui suit celle de leur emploi, il ne serait pas équitable de faire supporter au colon la moitié des frais d'achat. Car le bail peut s'éteindre avant qu'ils aient produit tout leur effet. Le plus souvent, lorsqu'il est convenu que les terres seront chaulées, le maître paie la chaux et, sur la moitié des produits du domaine revenant au colon, il retient lors du compte annuel un sixième du prix de la chaux durant trois ans. Si le métayer quitte le domaine avant l'expiration des trois ans, les obligations qui lui étaient imposées sont exécutées de la même manière par son remplaçant. Dans d'autres contrées, si le propriétaire juge convenable de chauler ses terres, le métayer est tenu de conduire la chaux et de payer le tiers du prix.

Les frais de médecine vétérinaire, de ferrure des chevaux et des bœufs, de saillie des bêtes de reproduction sont supportés par moitié.

B. Charges supportées par le métayer seul.

Ce sont les réparations des instruments à main qui lui appartiennent et des instruments fournis par le propriétaire lorsque c'est sa faute, sa négligence ou son imprudence qui les ont occasionnées ; les réparations des bâtiments occasionnées par les mêmes faits. C'est l'exécution des arrêtés préfectoraux ou municipaux en ce qui concerne l'élagage des haies et des arbres et l'échenillage. Ce sont enfin les frais de culture et de récolte. Cependant pour les frais de récolte le propriétaire est parfois tenu d'après l'usage à certaines prestations. Pour le battage des grains, il donne au métayer une indemnité qui varie selon les conventions particulières. Dans le canton de Saint-Yrieix le propriétaire est tenu de fournir chaque année deux « manœuvres » pour battre la récolte : les journaliers qu'il envoie à cet effet apportent leur pain et le colon leur donne le reste de la nourriture. Depuis que l'usage s'est introduit de battre le blé au moyen de la machine à vapeur, le propriétaire a coutume de payer le tiers des frais de battage. Enfin lorsque le propriétaire veut faire défricher une lande, il paie la façon de l'écobuage, le colon n'étant tenu qu'à brûler les gazons et ensemercer les terrains.

C. Charges supportées par le propriétaire seul.

Nous avons énuméré les plus importantes au paragraphe 3 de la section I du présent chapitre

APPENDICE

PAIEMENT DES IMPÔTS ET PRESTATION COLONIQUE.

Impôts : C'est une question très discutée que celle de savoir qui doit payer les impôts. La loi du 18 juillet 1889, ne s'est pas expliquée sur ce point. Ceux qui considèrent le métayage comme un contrat de louage font à notre matière l'application de l'article 147 de la loi du 3 frimaire an VII d'où il résulte que les impôts sont à la charge du propriétaire. Ceux qui voient dans le métayage une société en font supporter la moitié au colon (1). Ni l'une ni l'autre de ces deux solutions n'est exacte. En l'absence de textes et de conventions, il faut consulter les usages locaux (2). Il est impossible de formuler une règle générale; car les usages sont loin d'être identiques dans toutes les parties du Limousin. Ils mettent le paiement des impôts tantôt à la charge du propriétaire (majeure partie du département de la Haute-Vienne, arrondissement de Confolens, partie du département de la Dordogne voisine de la Haute-Vienne), tantôt à la charge du colon (3) (partie de la Corrèze, sud du département de la Vienne, arrondissement de Saint-Yrieix), tantôt à leur charge commune (partie de la Corrèze, Creuse). Mais en réalité, dans les contrées où le propriétaire paie les impôts, le métayer les acquitte presque toujours d'une manière indirecte.

(1) MEPLAIN, n° 208, p. 194.

(2) BOUISSOU et TURLIN, n° 187.

(3) Dans plusieurs cantons du département de la Haute-Vienne, l'usage oblige le colon à payer les impôts, en dehors de toutes convention. Il est ainsi à Saint-Junien, à Saint-Laurent-sur-Gorre, à Châteauneuf, Ambazac, Nieuil. (Usages locaux du département de la Haute-Vienne.)

Prestation colonique. — En effet, les propriétaires ont l'habitude de stipuler dans leurs baillettes une redevance annuelle en argent qui porte le nom de prestation colonique, entrages ou rançon, et qui n'a d'autre but que de faire payer au colon, en partie ou en totalité, les contributions foncières du domaine. Le chiffre de la prestation colonique varie suivant les avantages que présente chaque domaine. Lorsque le domaine est en mauvais état de culture, ou bien lorsque les terres sont de qualité inférieure et que l'exploitation en est difficile, le propriétaire, pour encourager le colon, stipule une prestation moins élevée que l'impôt foncier, et quelquefois n'en exige pas du tout. Mais le plus souvent elle atteint le même chiffre. Parfois elle est plus considérable (1). C'est ainsi que dans le canton de Nieuil elle est généralement supérieure à l'impôt foncier d'un tiers et quelquefois plus. Le propriétaire retient la prestation colonique sur la part du colon, lors du règlement de compte annuel.

Généralement le métayer entrant ne paie pas, pour la première année de son bail, la totalité de la prestation colonique stipulée. Il en paie seulement la moitié ; l'autre moitié est due par le métayer sortant qui revient, dans le courant de l'année, chercher sa part de récolte. Dans le canton de Saint-Yrieix, le métayer entrant ne paie aucune espèce d'impôt pour les mois de novembre et de décembre. Son obligation ne commence qu'au premier janvier d'après. Et dans l'année qui suit cette date, il ne doit que le quart de l'imposition foncière ; le reste est à la charge du colon sortant.

(1) Il en est toujours ainsi dans les domaines où les prairies naturelles occupent de vastes étendues.

La prestation colonique a été vivement critiquée. Les économistes sont ses adversaires déclarés. Le principal argument qu'ils font valoir contre elle consiste à dire qu'elle donne au propriétaire, en l'élevant à son gré et à mesure que la prospérité du domaine augmente, le moyen de profiter seul et indûment des améliorations dues uniquement au travail du métayer. Ce dernier se trouve réduit à un bénéfice invariable, le minimum indispensable pour lui permettre de vivre et de nourrir sa famille. Il ne saurait espérer davantage. D'où découragement pour le métayer et entrave au progrès. Il est incontestable que la pratique justifie parfois cette accusation. Les abus que combattent les économistes se présentent surtout au cas où les métairies sont sous la direction d'un fermier général. Celui-ci ayant intérêt à tirer du domaine le plus d'argent possible, et se souciant peu de le laisser, à la fin de son bail, en bon état de culture, pressure en effet le colon et lui impose presque toujours une prestation colonique plus élevée que le chiffre établi au rôle du percepteur.

Mais il n'est pas d'institution qui, méconnue dans ses motifs et détournée de son but, ne conduise à des abus. Il est facile de justifier l'usage de la prestation colonique. On peut dire qu'elle représente une indemnité de logement, de chauffage et de nourriture puisque d'une part, le propriétaire met à la disposition du métayer une habitation et supporte les réparations locatives qui, juridiquement, ne sont pas à sa charge, et, d'autre part, lui fournit le bois nécessaire à son chauffage et à la cuisson de son pain, et lui abandonne les légumes du jardin, les châtaignes qui n'exigent d'autre peine que celle de les percevoir, et les pommes de terre nécessaires,

à sa consommation. La prestation colonique permet en outre au propriétaire de se faire payer l'intérêt des sommes qu'il a avancées pour les améliorations du domaine, améliorations qui profitent en partie au colon. Il est juste que ce dernier contribue, par le remboursement des intérêts du capital engagé, aux dépenses qui ont amené une augmentation de ses revenus, déduction faite toutefois de l'augmentation de valeur des terres dont le propriétaire profite seul.

En principe, la prestation colonique représente donc une juste indemnité. Ainsi entendue et comprise dans ces limites, elle apparaît comme parfaitement équitable.

La prestation colonique est un fruit civil et par suite s'acquiert jour par jour.

Taxe représentative de la contribution des portes et fenêtres. — Les auteurs sont d'accord pour décider que la taxe représentative de la contribution des portes et fenêtres, par laquelle l'article 1^{er} de la loi du 18 juillet 1892, a remplacé l'ancienne contribution des portes et fenêtres, doit être acquittée par le métayer. C'est en effet une charge de l'habitation (art. 12 loi du 4 frimaire, an VII). Dans la pratique, c'est toujours le propriétaire qui la paye, et il n'en exige pas le remboursement. Mais, cet usage ne saurait prévaloir contre son droit, et il pourrait en répéter le montant contre le colon (1). Son recours est soumis à la prescription de cinq ans (art. 12 de la loi du 18 juillet 1889).

Prestations en nature. — L'impôt des prestations en nature pour les chemins vicinaux est toujours à la charge du colon. Quand il est racheté, cas qui se présente assez

1) BOUISSOU et TURLIN, n° 246.

souvent, on distingue entre les journées dues personnellement par le colon et celles dues à raison de ses bestiaux et charrettes. La valeur des premières reste entièrement à sa charge ; celle des secondes est payée par moitié.

CHAPITRE V

DROITS DU BAILLEUR

SECTION I

DROIT DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

L'article 5 de la loi de 1889 consacre le droit de direction et de surveillance que dans tous les pays de métayage l'usage reconnaît au propriétaire. Ce droit s'explique et se justifie par la raison que le propriétaire, en baillant son domaine à moitié fruits, n'a pas renoncé entièrement à son droit de jouissance ; et qu'il est intéressé, au même titre que le métayer, au résultat de l'exploitation.

Le droit de direction s'applique au domaine considéré dans son ensemble ; il permet au propriétaire d'orienter l'exploitation dans le sens qui lui paraît le plus profitable. Il s'exerce dans l'extension à donner aux cultures nouvelles et dans les améliorations à faire aux anciennes, dans l'achat et la vente des bestiaux, le choix des espèces, le renouvellement des instruments, l'emploi des engrais. Toutefois, dans les innovations qu'il se propose d'accomplir, le propriétaire doit garder une certaine mesure et ne pas oublier que si elles sont pour lui simplement coûteuses, elles peuvent être ruineuses pour le métayer. Il devra procéder par de petits essais, même s'il s'engage à en supporter seul les frais. En l'ab-

sence de stipulation, il ne pourra obliger le métayer à consacrer une vaste étendue à des cultures nouvelles, à acheter des instruments de culture perfectionnés, ni enfin à contribuer à l'achat des engrais malgré leur incontestable utilité : tout au plus le métayer sera-t-il tenu des frais de la conduite, si elle peut se faire par les bêtes du domaine, et de ceux d'expansion dans les terres. Le droit de direction n'autorise pas le propriétaire à créer au métayer des dépenses qui n'ont pas été prévues dans le bail.

En vertu de son droit de surveillance, le propriétaire peut surveiller la bonne exécution des travaux, adresser au métayer des observations à ce sujet, aller et venir dans son domaine selon son bon plaisir, le visiter en toute liberté. Toutefois, il doit se garder de toute intervention tracassière, éviter de s'immiscer dans les travaux ordinaires. Car il ne doit pas oublier que le métayer n'est ni un domestique, ni un préposé, mais plutôt un associé qui est responsable de la bonne exécution de ses travaux, qui par suite doit avoir une certaine liberté d'action et reste toujours complètement maître des moyens d'exécution (1).

On ne saurait délimiter d'une manière précise l'étendue du droit de surveillance et de direction appartenant au propriétaire. Elle varie suivant les usages locaux et les clauses du bail. Voici, d'après Méplain, quelles sont les règles à suivre : « Quand le maître s'abstient de commander et de défendre, le colon peut agir selon ses connaissances et ses idées... Il est à l'abri de tout reproche s'il n'a manqué que par erreur, et non par négli-

(1) Rapport de M. Clément, *Journ. Off.*

gence ou mauvaise volonté... Il n'est même pas tenu de se conformer absolument à l'usage des lieux.

Quand le maître a exprimé sa volonté, si le colon ne s'y conforme pas, il supporte seul le dommage qui peut en résulter. Mais le maître a-t-il le droit de le contraindre à y obtempérer sans attendre l'événement ? Oui, s'il s'agit de l'empêcher de faire une chose que le maître juge contraire à l'intérêt commun ; oui encore, s'il s'agit de l'obliger à faire un travail recommandé par l'usage. Mais s'il s'agissait de l'emploi d'un procédé nouveau, en serait-il de même ? Dans ce cas, le colon, avant d'agir, a le droit d'exiger que le propriétaire prenne pour son compte la responsabilité du succès. Si le propriétaire refuse, le colon peut lui opposer la force d'inertie.

Alors, si le propriétaire persiste, il faut qu'il saisisse le juge de la contestation. Le juge entend les observations de chacune des parties ; puis il prononce dans sa sagesse. En général, il doit se montrer réservé à l'égard des innovations et rejeter la demande du propriétaire, toutes les fois qu'il ne peut l'appuyer d'une expérience bien établie et d'une notoriété bien constatée (1). »

Aux termes de l'article 5, § 2, les droits de chasse et de pêche appartiennent au propriétaire.

SECTION II

PRIVILÈGE DU BAILLEUR

Le législateur assure par divers moyens le recouvrement des créances du bailleur. Il accorde expressément

(1) P. 170, n° 184. — BOUISSOU et TURLIN, n° 330.

au propriétaire de métairies le privilège de l'article 2102 que quelques auteurs lui refusaient sous l'empire du Code civil ; il met à sa disposition la saisie-gagerie, la saisie-revendication ; il lui permet enfin de saisir les objets déclarés insaisissables par l'article 592 du Code de procédure civile, à l'exception toutefois « du coucher nécessaire des saisis, ceux de leurs enfants vivant avec eux, les habits dont les saisis sont vêtus ou couverts ». (art. 593, C. de proc. civ.).

**§ 1. Privilège de l'article 2102 (art 10, loi du
18 juillet 1889).**

1^o *Biens sur lesquels il porte.* — D'une manière générale, le privilège du bailleur grève tous les meubles garnissant les lieux loués, appartenant au colon ou qui sont présumés lui appartenir (meubles meublants, linge, vaisselle, bestiaux appartenant au colon et portion de bénéfices de cheptel lui revenant, portions de récolte appartenant au colon) (1). Il porte même sur des meubles appartenant à des tiers, pourvu que le bailleur ait ignoré cette circonstance lors de leur introduction dans le domaine, à l'exception toutefois des objets volés, ou perdus revendiqués dans le délai fixé par l'article 2227 du Code civil. Mais il ne grève que les objets *garnissant les lieux loués*, parce que c'est sur ceux-là seulement que le bailleur a pu compter pour la garantie de ses créan-

(1) En ce qui concerne les portions de récoltes appartenant au colon, il faut distinguer entre les fruits de la récolte de l'année et ceux des récoltes précédentes. Les premiers sont soumis au privilège du bailleur, même s'ils ne sont pas engrangés dans les bâtiments du domaine, tandis que les seconds ne lui sont soumis que s'ils garnissent les lieux loués. — BOUISSOU ET TURLAN, n° 354.

ces. Il faut donc lui soustraire les meubles incorporels, tels que titres de créance, valeurs au porteur, argent comptant, etc.

Enfin le privilège porte également sur l'indemnité due par une compagnie d'assurance, en vertu de l'article 2 de la loi du 19 février 1889 qui attribue aux créanciers privilégiés et hypothécaires, suivant leur rang et sans qu'il y ait besoin de délégation expresse, les indemnités dues par suite d'assurances contre l'incendie, la mortalité des bestiaux, les pertes de récoltes, etc.

2° *Créances garanties.* — L'article 10 dit que le bailleur exerce son privilège pour le paiement du reliquat de compte à rendre par le colon. Cela comprend les sommes que le bailleur a avancées au colon en exécution d'une clause du bail et dans le but de faciliter la culture du domaine (art. 2102, § 3), les frais de réparations locatives qui sont à la charge du métayer, la prestation colonique et aussi les portions de fruits non remises au bailleur.

Ici se place la question de savoir si le privilège du bailleur partiaire est atteint par la restriction qu'apporte la loi du 19 février 1889 à l'article 2102. Aux termes de l'article 2102, le privilège du bailleur garantit tous les fermages échus ou à échoir, si le bail a date certaine, et, s'il n'a pas date certaine, les fermages échus, le fermage de l'année courante et, parmi les fermages à échoir, celui seulement de l'année suivant l'année courante. Or, l'article 1 de la loi du 19 février 1889, sans distinguer si le bail a ou n'a pas date certaine, restreint le privilège du bailleur aux fermages des deux dernières années échues, de l'année courante et d'une année à partir de l'année courante.

D'après MM. Bouisson et Turlin (1), il ne faut pas appliquer au bail à colonat partiaire la loi du 19 février 1889. Ces auteurs donnent comme raison de cette opinion que la loi du 18 juillet 1889 ne reproduit pas la restriction du privilège édictée par la loi du 19 février ; qu'au surplus le législateur du 19 février a entendu limiter le privilège « aux fermages » ; enfin que les auteurs de cette loi ont voulu fortifier le crédit du fermier à l'égard des tiers en restreignant le privilège du bailleur, mais que cette préoccupation était sans raison d'être au sujet du colon partiaire, puisque le propriétaire est le banquier naturel de ce dernier.

Ces motifs ne manquent pas de valeur. Cependant, le premier ne nous paraît guère convainquant. Le législateur du 18 juillet 1889 n'avait pas besoin de renvoyer formellement à l'article 1 de la loi du 19 février pour que cette disposition fût applicable à notre matière. En renvoyant à l'article 2102, il a entendu faire l'application de cet article avec toutes les modifications que des lois antérieures lui ont fait subir. L'article 1 de la loi du 19 février 1889 est inséparable de l'article 2102. Tous les deux forment un tout qu'on ne saurait diviser et, s'il y avait eu des distinctions à faire, c'est au législateur seul qu'il appartenait de les formuler. — Il est vrai que la loi du 19 février 1889 porte que le privilège s'exerce pour des « fermages », c'est-à-dire pour l'élément qui fait défaut dans notre contrat. Mais l'article 1 ajoute : « ainsi que pour tout ce qui concerne l'exécution du bail ». Et d'ailleurs, il suffit de lire le titre de cette loi « Loi relative à la restriction du privilège du

(1) N. 358.

baillieur d'un fonds rural... », pour se convaincre que le législateur n'a pas entendu borner la restriction qu'il apporte à l'article 2102 au privilège du baillieur à ferme. La généralité des termes employés exclut cette interprétation.

Quant au dernier motif qui consiste à dire que la préoccupation du législateur du 19 février était sans raison d'être au sujet du colon partiaire parce que ce dernier n'emprunte ordinairement qu'au propriétaire, il ne nous paraît pas décisif. Il y a des contrées, comme le département de la Vienne, où les métayers contractent fréquemment des baux de six ans et de neuf ans. Si le propriétaire ne possède pas de capitaux, si son crédit est usé parce que ses biens sont couverts d'hypothèques, faudra-t-il que le métayer souffre pendant plusieurs années du défaut d'avances et qu'il ne puisse se procurer ailleurs les capitaux qui lui sont nécessaires pour faire prospérer l'exploitation ? Dans cette hypothèse qui se présente assez souvent, le colon partiaire mérite, au même titre que le fermier, qu'on élargisse son crédit et qu'on lui facilite les moyens de se procurer des capitaux. Or, de même que le crédit du fermier, le crédit du métayer sera d'autant plus grand qu'il sera moins lourdement grevé par le privilège du baillieur.

Nous concluons donc que le privilège du baillieur partiaire ne peut s'exercer que pour les deux dernières années échues, pour l'année courante et pour une année à partir de l'année courante.

Il n'y a pas à distinguer si le bail est authentique, sous seing privé ou verbal, et s'il a ou n'a pas date certaine.

3^o *Rang du privilège.* — Dans deux cas prévus par

l'article 2102, § 4, le privilège du bailleur est primé par le privilège accordé à certains créanciers du métayer. Sont payés par préférence au propriétaire : 1° ceux qui ont contribué à la fourniture des semences et aux frais de la récolte de l'année (dépenses de moisson, de battage, d'engrangement), 2° ceux qui ont fourni des ustensiles au métayer. Le privilège des premiers s'exerce uniquement sur le prix de la récolte de l'année, et celui des seconds sur le prix des ustensiles fournis.

Les auteurs et la jurisprudence sont d'accord pour admettre que les journaliers, les ouvriers embauchés pour les semailles, la moisson ou les vendanges jouissent du privilège de l'article 2102 pour les sommes qui leur sont dues en vertu de ces travaux. Il n'en est pas de même en ce qui concerne les domestiques loués à l'année et qui ont collaboré à la récolte. Des divergences d'opinion se sont produites. Néanmoins la majorité des auteurs estime et la Cour de cassation admet que les domestiques loués à l'année « jouiront du privilège de l'aliéna 4 et primeront le bailleur sur le prix de la récolte de l'année, s'ils ont fourni des semences ou levé des récoltes, mais dans le cas seulement où les salaires, pour lesquels ils réclament ce privilège, proviennent exclusivement de fournitures ou de travaux faits pour la récolte de l'année(1) ».

§ 2. Moyens d'action du bailleur pour la conservation de son privilège.

a) *Saisie-exécution*. — Demême que tout créancier, le propriétaire qui possède un titre exécutoire, par exemple

(1) BOUISSOU et TURLIN, n. 369.

un bail authentique, peut faire vendre en justice les meubles corporels de son métayer afin de se payer sur le prix.

b) Saisie-gagerie: — Si le propriétaire ne possède pas de titre exécutoire, il devra obtenir un jugement de condamnation contre le colon. Mais pendant l'instance engagée à ce sujet, ce dernier pourrait détourner les objets soumis au privilège. Pour l'en empêcher, le propriétaire aura recours à la saisie-gagerie.

La saisie-gagerie aura simplement pour but de garantir le paiement du reliquat de compte. C'est une mesure conservatrice et non une mesure d'exécution. Elle ne donne point au saisissant le droit de faire vendre les effets saisis.

La saisie-gagerie peut être pratiquée le lendemain du jour où le colon a été sommé de payer le reliquat de compte. Mais s'il y a urgence ou péril en la demeure, une sommation n'est pas indispensable. Le propriétaire peut saisir-gager immédiatement en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par le juge compétent. Le juge compétent est, soit le juge de paix du domicile du colon, qui prononcera sans appel si le principal de la contribution foncière de l'année courante multiplié par cinq ne dépasse pas cent francs, et à charge d'appel s'il n'est pas supérieur à 400 francs, — soit le président du tribunal civil de première instance, si le revenu de la métairie est supérieur à 400 francs.

Toutes les créances résultant du bail peuvent motiver une saisie-gagerie. Cependant on fait généralement une réserve pour les avances que le propriétaire a faites à son métayer pendant l'année. Un arrêt de la Cour d'Alger (1)

(1) Alger 25 juin 1878. S. 78. 2. 37.

décide que ces avances ne peuvent autoriser une saisie-gagerie qu'autant que, par la vente des fruits, le métayer a pu se procurer les ressources nécessaires au remboursement. Les avances ne seraient donc exigibles qu'après la vente de la récolte. Cette décision est critiquée par MM. Bouissou et Turlin qui font remarquer avec raison qu'elle est arbitraire et ne s'appuie sur aucun texte ; qu'elle conduirait d'ailleurs à des conséquences inadmissibles, à la suppression pure et simple du privilège du bailleur, puisque le métayer pourrait tenir en échec le propriétaire par cette simple déclaration qu'il n'a pas vendu sa récolte ; enfin qu'elle va à l'encontre des principes admis en matière de saisie-revendication, attendu que le bailleur, dans cette circonstance où il serait autorisé à saisir-revendiquer, ne pourrait pas saisir-gager. Donc, les avances faites par le propriétaire au métayer, sans être exigibles aussitôt après le partage des fruits, peuvent néanmoins motiver une saisie-gagerie qui n'est qu'une mesure de précaution.

Une saisie-gagerie faite par le propriétaire avant le partage des fruits l'exposerait à une action en dommages-intérêts comme prématurée.

c) Saisie-revendication. — Le bailleur conserve son privilège sur les meubles garnissant la métairie qui ont été déplacés par le colon, pourvu qu'ils aient été déplacés sans son consentement et qu'il ait exercé la revendication dans le délai de quarante jours à partir du jour où ils ont été déplacés.

Le bailleur qui revendique est tenu, en vertu de la loi des 11-13 juillet 1892, de rembourser à l'acheteur des meubles de la métairie le prix qu'ils lui ont coûté.

CHAPITRE VI

RÈGLEMENT DE COMPTE ET COMPÉTENCE DU JUGE DE PAIX EN MATIÈRE DE COLONAT PARTIAIRE

SECTION I

RÈGLEMENT DE COMPTE

Le propriétaire tient un livre de compte où sont mentionnées, d'une part les recettes et les dépenses faites en commun, d'autre part, les fournitures faites par lui au métayer ou réciproquement. Les unes et les autres peuvent consister, soit en nature, soit en argent. Le plus souvent, à moins qu'il ne soit illettré, le métayer possède un registre analogue qui lui permet de se tenir au courant de la situation commune et de contrôler la gestion du propriétaire. A la fin de l'année, ou plutôt à l'époque fixée pour la sortie du métayer, suivant l'usage des lieux, époque qui marque le terme de l'année agricole, le propriétaire fait, en présence du colon, la balance des recettes et des dépenses, et lui remet la moitié de la différence, en tenant compte toutefois des avances qu'il lui a faites et de celles qu'il en a reçues. Tout propriétaire soigneux règle avec ses métayers au moins une fois l'an. Cet usage ne peut produire que de bons effets. Le principal est de faciliter la solution des difficultés qui peuvent surgir entre le propriétaire et le colon : car les actes de l'année sont encore présents à

leur mémoire, et il y a peu de chances que les livres de compte aient été égarés. Le législateur a consacré cette sage coutume en décidant que « chacune des parties peut demander le règlement annuel du compte d'exploitation ». Article 11 de la loi du 18 juillet 1889.

SECTION II

DES INDEMNITÉS DUES PAR LE PROPRIÉTAIRE AU MÉTAYER POUR LES IMPENSES EXTRAORDINAIRES ET LES AMÉLIORATIONS QUE CE DER- NIER A FAITES DANS LE COURANT DE SON BAIL

Le règlement de compte final peut donner lieu au paiement au colon de certaines indemnités. La loi de 1889 mentionne trois cas où le propriétaire doit payer à son métayer une indemnité pour les impenses extraordinaires et les améliorations qu'il a faites dans le domaine. Ce sont : 1° le cas où le bail est résolu par la mort du preneur ; 2° le cas où il est résilié à la suite de la vente du domaine ; 3° le cas où il est résilié à la suite de la destruction totale ou partielle des objets qui y sont compris. Dans ces trois hypothèses « le colon a droit à une indemnité pour les impenses extraordinaires qu'il a faites jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer pendant la durée du bail ». Article 7, loi du 18 juillet 1889.

Nous estimons, contrairement à l'opinion de MM. Bouissou et Turlin (1), qu'il ne s'agit ici que des dépenses nécessaires ou simplement utiles. Le métayer n'aurait aucun droit au remboursement des dépenses voluptuaires qu'il lui a plu de faire dans le domaine pour sa

(1) N. 482.

commodité et son usage personnels. Il en retire un agrément et non un profit. Ainsi pour s'éviter la peine d'aller chercher de l'eau à une distance de cinquante ou cent mètres des bâtiments d'exploitation, il a établi un aqueduc qui la lui amène dans sa cour ; ou bien, il a agrandi ou ouvert une fenêtre pour donner plus de lumière à sa maison ; ou encore il a construit dans un champ éloigné un abri pour se mettre à couvert en cas de mauvais temps. Dans ces hypothèses et les hypothèses analogues, le maître ne saurait être tenu au paiement d'aucune indemnité. Il serait vraiment trop facile au métayer de lui occasionner des dépenses. D'ailleurs, comment calculer le profit que le métayer aurait pu retirer de dépenses voluptuaires ? Quant à l'indemnité qui lui sera allouée pour les autres dépenses, elle sera, la plupart du temps (sauf au cas où il s'agira d'une impense nécessaire faite sous l'empire d'une nécessité absolue ; le métayer aura droit alors au remboursement intégral de ses avances), bien inférieure aux sommes qu'il aura engagées, ou à la plus-value que le domaine en aura retirée. En effet, le bail étant généralement annuel, le profit que le colon aurait retiré de ses dépenses ne pourra être calculé que sur une année. Le législateur, en établissant un mode de calcul spécial dans ces trois hypothèses a fait au métayer, une situation inférieure et ne lui assure pas une indemnité équitable. Il eût mieux fait de décider que l'indemnité serait, dans tous les cas, calculée d'après la plus-value acquise au domaine.

En dehors des trois hypothèses prévues par la loi de 1889, il est reconnu que le colon a droit à une indemnité pour les améliorations qu'il a faites dans le domaine. Ce droit est régi par les principes du droit commun.

SECTION III

COMPÉTENCE DU JUGE DE PAIX EN MATIÈRE DE COLONAT PARTIAIRE.

En principe, les contestations qui s'élèvent entre propriétaire et colon sont soumises aux règles du droit commun. En ce qui concerne la compétence du juge de paix, on fait l'application des dispositions de la loi du 25 mai 1838. Par conséquent, le juge de paix connaît des actions personnelles ou mobilières entre propriétaire et métayer, en dernier ressort jusqu'à la valeur de cent francs, et à charge d'appel jusqu'à la valeur de deux cents francs.

Il connaît aussi, sans appel jusqu'à la valeur de cent francs, et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever, pourvu que le revenu afférent à chacune des parties ne soit pas supérieur à quatre cents francs, des demandes en validité et en nullité de congé, en résiliation de bail pour défaut de paiement du reliquat de compte (1), en expulsion des lieux, en validité de saisie-gagerie et de saisie-brandon. Pour établir le revenu du domaine, on multiplie par cinq le principal de la contribution foncière de l'année courante (art. 3, *in fine*, loi du 25 mai 1838).

Il connaît, en dernier ressort, jusqu'à la valeur de cent francs, et à charge d'appel jusqu'à la valeur de quinze cents francs, des indemnités réclamées par le métayer pour non jouissance provenant du fait du pro-

(1) Trib. paix Térasson, 46 mai 1887 et trib. civil. Sarlat, 23 mars 1888. (Journ. arr. Bordeaux 1882. 2. 95. BOUISSOU et TURLIN. n. 509, admettent une opinion contraire.

priétaire, lorsque le droit à une indemnité n'est pas contesté, et de l'action intentée par le bailleur contre le preneur pour dégradations et pertes arrivées pendant sa jouissance et provenant du fait des personnes de sa maison (articles 1732 et 1735, C. civ.). Quant aux actions intentées pour des pertes causées par incendie ou inondation, le juge de paix ne peut en connaître que jusqu'à concurrence d'une valeur de deux cents francs art. 4 de la loi du 25 mai 1838).

Enfin, en vertu de l'article 5 de la loi du 25 mai 1838, le juge connaît, en dernier ressort, jusqu'à la valeur de cent francs et, en premier ressort, à quelque valeur que la demande s'élève, sans avoir à tenir compte du revenu de la propriété, des actions relatives aux réparations locatives mises par la loi ou l'usage à la charge du métayer, à l'établissement d'un état des lieux, et aux dommages causés aux champs, fruits et récoltes, soit par l'homme, soit par les animaux, lorsque les droits de propriété ou de servitude ne sont pas contestés.

Compétence spéciale du juge de paix en matière de règlement de compte. — Aux termes de l'article 11 de la loi du 18 juillet 1889, « le juge de paix prononce sur les difficultés relatives aux articles du compte, lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées, sans appel, lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas le taux de sa compétence générale en dernier ressort, et à charge d'appel à quelque somme qu'il puisse s'élever ».

Cette disposition, adoptée sur le rapport de M. Million, donne au juge de paix le pouvoir de trancher toutes les difficultés relatives aux articles du compte. Elle ne change rien quant à sa compétence en dernier ressort. Mais elle l'autorise à prononcer en premier ressort, à

quelque chiffre que la demande s'élève sur toutes les contestations qui peuvent surgir en matière de compte. Il y a là une dérogation importante au droit commun, qui a pour but de faciliter et de rendre moins coûteux les règlement des contestations.

Cette compétence exceptionnelle n'appartient au juge de paix que sous trois conditions. Il faut : 1° que la contestation soulève seulement des questions de chiffres. La compétence exceptionnelle du juge de paix cesserait si la contestation soulevait des questions intéressant le fond du droit et portant sur les obligations résultant du contrat (1) ; 2° il faut que la contestation soit née d'une obligation résultant du contrat ; 3° que cette obligation ne soit pas contestée. Ainsi le juge de paix usera de sa compétence exceptionnelle au cas où l'une des parties prétendrait que certains objets qui ont été achetés ne figurent pas au compte, ou inversement que la colonne des achats mentionne des objets qui n'ont pas été achetés, ou lorsque le prix d'achat ou de vente sera contesté, et d'une manière générale, toutes les fois qu'il y aura d'ésaccord entre le registre du propriétaire et celui du colon. — Mais si le métayer, prétextant qu'il est fermier, refuse de livrer au propriétaire la moitié de la récolte (2), s'il soutient que d'après l'usage ou les conventions le propriétaire est exclusivement tenu de certaines charges, telles que l'achat des engrais, l'acquittement de l'impôt, les frais de recouvrement, etc..., le juge de paix ne pourra statuer que dans les limites de sa compétence de droit commun. car il s'agit de contesta-

(1) Rapport de M. CLÉMENT, *Journal officiel* du 2 juin 1880.

(2) Ribérac, 29 juin 1892. *Journal Le Droit*, 5 octobre 1892.

tions relatives à des obligations résultant du contrat et non aux articles du compte (1). Il en sera de même s'il s'agit d'une demande en paiement de reliquat de compte (2) et aussi d'une demande en règlement de compte, — Donc toutes les fois que la demande de l'une des parties, quoique se rapportant au règlement de compte, mettra en discussion l'existence ou l'étendue d'une obligation résultant du contrat, la disposition de l'article 11 sera inapplicable. Le droit commun reprendra son empire.

Le juge de paix est compétent non seulement pour les difficultés de compte d'une année, mais aussi pour celles remontant à plusieurs années (3).

La disposition finale de l'article 11 enjoint au juge de consulter les registres des parties. Le législateur n'a fait que consacrer un usage suivi depuis longtemps dans le Limousin. A défaut de registres, le juge de paix peut admettre la preuve testimoniale, s'il le juge convenable.

Compétence du juge de paix ratione loci. — Quel est le juge de paix compétent pour connaître des contestations entre bailleur et preneur, en matière de colonat partiaire ? Cette question qui avait divisé les interprètes du Code civil n'a pas été résolue par le législateur de 1889. Aussi les auteurs sont-ils encore loin d'être d'accord. Ceux qui font du contrat de métayage un louage appliquent le principe d'après lequel, le louage ne conférant qu'un droit personnel, les actions qui naissent de ce contrat doivent être portées devant le

(1) Limoges, 30 avril 1894. SIREY, 1895. 2. 45.

(2) Trib. Charolles, 9 février 1893. *Annales et journal des justices de paix* 1893, p. 319.

(3) BOUISSOU et TURLIN, n. 542.

tribunal du domicile du défendeur. Ceux qui considèrent le métayage comme une société décident au contraire que le tribunal compétent est celui du lieu où la société est établie, c'est-à-dire de la situation des biens. Dans un arrêt du 30 avril 1894 (1), la cour de Limoges a adopté un système intermédiaire. Il faudrait, d'après ce système, prendre en considération l'usage des lieux et décider dans les pays où le métayage est considéré comme un contrat de louage que le juge compétent est celui du domicile du défendeur, et dans les pays où il présente tous les caractères d'une société que le juge compétent est celui de la situation des biens. Ce système n'a pas de fondement juridique. Comme le font remarquer MM. Bouissou et Turlin, « il n'a d'autre valeur que celle d'un expédient inspiré par le louable désir de mettre en harmonie le droit avec la raison (2). »

Enfin, dans un autre système, MM. Bouissou et Turlin distinguent entre les contestations qui ne se rapportent pas au règlement de compte et celles qui s'élèvent à propos d'un règlement de compte. Les premières seraient soumises au droit commun et la demande dont elles font l'objet devrait être portée devant le tribunal du domicile du défendeur, pourvu qu'il ne s'agisse pas des actions énumérées dans l'article 3 du Code de procédure civile. Quant aux contestations relatives au règlement de compte, elles devraient être portées devant le juge dans le ressort duquel est situé le siège principal de l'exploitation agricole. MM. Bouissou et Turlin donnent comme raison de cette solution qu'en matière de

(1) SIREY, 1895, 2. 45. DALLOZ, p. 95. 2. 293.

(2) BOUISSOU et TURLIN, n. 551.

compétence, il faut résolument écarter toute proposition qui aboutit à des conséquences absurdes ou manifestement contraires au vœu de la loi ; que l'intention du législateur de 1889, a été en matière de compétence de réduire le plus possible les frais de justice ; que le juge de la situation du domaine se trouve seul en mesure de statuer promptement, à peu de frais, en connaissance de cause, sur les différends entre maître et colon (1). Tous ces motifs sont excellents et le dernier fait regretter que le législateur n'ait pas tranché la question. Mais il n'appartient pas à l'interprète de faire la loi sous le prétexte de la faire conformément à ses vœux. Il faut avant tout rechercher ce qu'il a dit. Or la distinction de MM. Bouissou et Turlin n'est pas dans la loi. Elle est donc arbitraire. Si ingénieuse qu'elle soit, elle ne saurait nous satisfaire ; elle n'est, elle aussi, qu'un expédient inspiré par le désir de mettre en harmonie le droit avec la raison. Eux-mêmes d'ailleurs ne paraissent pas bien certains de sa valeur juridique (2). Souhaitons donc que le législateur comble cette lacune. Mais nous avons vu combien, à défaut de disposition spéciale en matière de colonat partiaire, il est important de s'en tenir au droit commun. Par conséquent, malgré les inconvénients pratiques très sérieux qu'entraîne cette solution, nous déciderons que, même en matière de règlement de compte, la citation doit être donnée devant le juge de paix du domicile du défendeur.

Remarquer d'ailleurs qu'il appartient aux parties d'écarter ces difficultés en stipulant dans le bail que toutes

(1) BOUISSOU et TURLIN, n. 550.

(2) Idem n. 552.

les contestations seront portées devant le juge dans le ressort duquel est situé le siège principal de l'exploitation.

SECTION IV

PRESCRIPTION

Sous l'empire du Code civil, les actions résultant du contrat de métayage étaient soumises à la prescription de trente ans. On ne pouvait leur appliquer en effet la prescription de cinq ans édictée par l'art. 2277 du Code civil pour le prix de ferme des biens ruraux. L'article 12 de la loi du 18 juillet 1889 décide que désormais « toute action résultant du bail à colonat partiaire se prescrit par cinq ans, à partir de la sortie du colon ». Remarquer tout d'abord que le domaine de cette prescription est beaucoup plus étendu que celui de la prescription édictée par l'article 2277. D'autre part, la prescription de la loi de 1889 ne court pas à partir de chaque règlement de compte ou de chaque fait qui donne naissance à une action, mais seulement à partir de la sortie du colon. Il y a là une innovation importante qui peut produire de bons et de mauvais effets. Elle a été adoptée dans le but de hâter l'apurement du compte après la sortie du métayer. Un long retard apporté dans le règlement de compte serait préjudiciable aux parties parce que les registres s'égarent et que la mémoire faiblit avec les années. Il est bon que la prescription ne coure pas pendant le bail, car le colon se trouve dans une certaine dépendance vis-à-vis du propriétaire, et l'exercice d'une action dont il avait à craindre l'extinction prochaine romprait la bonne harmonie qui doit exister entre eux.

Mais la loi nouvelle produit cette conséquence fâcheuse pour le propriétaire, que la prescription ne courant pas pendant le bail, il pourra arriver qu'un métayer fixé depuis quarante ou cinquante ans sur un domaine exercera une action dont le fondement remonte aux premières années de son bail.

CHAPITRE VII

RAPPORTS DU MÉTAYER AVEC LES TIERS

Les rapports du métayer avec les tiers peuvent donner naissance à deux sortes d'obligations : 1^o des obligations contractées dans l'intérêt de l'exploitation, 2^o des obligations résultant de quasi-délits.

1^o *Obligations contractées par le métayer seul dans l'intérêt de l'exploitation.* — Il faut écarter le cas où le métayer s'associe une ou plusieurs personnes, ou prend des domestiques pour la culture. Il s'est engagé à cultiver le domaine ; il doit remplir cet engagement. Et si, au cas où sa famille n'est pas assez nombreuse pour subvenir au travail, il a recours à des domestiques ou à des journaliers, ces derniers n'ont aucune action contre le propriétaire pour le paiement de leurs salaires. La question ne fait pas de doute (1).

Il en est autrement de celle de savoir si le propriétaire est tenu solidairement avec le métayer au paiement des fournitures que ce dernier s'est fait livrer dans l'intérêt de l'exploitation.

Ordinairement le colon prend, en vertu d'une autorisation générale, chez les fournisseurs désignées par le maître, les choses d'un usage courant, engrais, tourteaux, son, etc... Quand il n'a pas dépassé la proportion

(1) Jug. Trib. de paix de Boussac (Creuse) du 22 mai 1884. *Moniteur judiciaire de Lyon*, 28 août 1884.

habituelle, ce qui est une question de fait à examiner, il oblige le maître en même temps que lui-même. Tous deux sont solidairement responsables envers le prêteur en vertu de l'article 1887. Mais il en serait autrement si le métayer se faisait livrer, sans le consentement du maître, des fournitures autres que celles qu'il est autorisé à prendre, ou s'il dépassait la limite qui lui est expressément ou tacitement fixée. Alors, il n'y a plus de solidarité puisque le propriétaire et le colon n'ont pas conjointement emprunté la même chose et l'emprunteur, dans notre hypothèse le métayer, est seul tenu envers le fournisseur.

Cependant ce n'est pas l'opinion générale, et certains partisans du système qui fait du métayage une société estiment que le maître est obligé, quand le colon a fait un achat pour le compte de la métairie, malgré qu'il ait agi sans autorisation, pourvu que la chose ait tourné au profit de l'exploitation (art. 1864, Code civil). Les uns veulent qu'il soit tenu de moitié, les autres dans la proportion que les termes du bail ou l'usage des lieux assignent à sa part contributive dans les frais de fourniture.

Décider ainsi serait excessif. Tout au plus, pourrait-on admettre que le maître serait tenu vis-à-vis des tiers dans la mesure où il aurait profité de l'obligation contractée par le colon. Et encore cette dernière solution entraînerait-elle bien des inconvénients. Elle aurait pour conséquence d'obliger le propriétaire à des dépenses imprévues et peut-être hors de proportion avec ses ressources. D'ailleurs, rien de plus difficile que de calculer le profit qu'il en peut retirer. Enfin ce système ne respecte pas le droit de direction qui appartient au propriétaire,

Il est donc préférable de décider que le propriétaire ne peut être obligé par son métayer. C'est l'opinion de Méplain, qui l'établit en disant que l'association à laquelle donne lieu le colonage partiaire, quoique solidai-
rement nouée entre les parties contractantes, n'a pas de corps à l'égard des tiers, pour qui elle est tout à fait inconnue (1). Si le métayer contracte avec des tiers, sans l'autorisation du maître, lui seul est obligé; et les tiers n'ont aucun recours contre le propriétaire.

2° *Obligations résultant d'un délit ou d'un quasi-délit.* — Le colon jouit d'une certaine liberté d'action. Il n'est ni un domestique, ni un préposé. Il est donc responsable des dommages qu'il cause, ou que, par sa faute ou sa négligence, commettent les animaux dont il a la garde.

(1) Page 209.

CHAPITRE VIII

DES RISQUES

La responsabilité du métayer est réglementée par les principes du droit commun contenus dans les articles 1137, 1245, 1302 et 1315 du Code civil (1). Il est débiteur des objets compris au bail. Il doit à leur conservation et à leur garde, les soins d'un bon père de famille. Par suite, si ces objets éprouvent des dégradations, le métayer doit, pour être libéré, justifier qu'il n'a pas commis de faute.

Quelle est sa responsabilité au cas d'incendie? Avant la loi de 1889, on avait discuté sur le point de savoir s'il fallait lui appliquer l'article 1733. La jurisprudence avait été au début très divisée. Dans deux arrêts (2), la Cour de Limoges, considérant l'article 1733 comme une disposition exceptionnelle, dérogatoire au droit commun et spéciale au louage, et estimant que le métayage est une société, avait décidé que la présomption légale de faute, établie au cas d'incendie contre le locataire au profit du propriétaire, n'était pas applicable au colon partiaire. Mais peu à peu, une autre opinion considé-

(1) Trib. Sancerre 22 avril 1885, confirmé par arrêt de la Cour de Bourges du 30 novembre 1885. *Moniteur judiciaire de Lyon*, 22 février 1886. — Toulouse, 5 avril 1865. S. 65. 2. 205. — Grenoble 19 juin 1866. D. P. 6. 3. 496.

(2) Limoges 21 février 1839, S. 39. 2. 406. — 6 juillet 1840, S. 41. 2. 467.

rant l'article 1733 comme une application des principes généraux sur les obligations des débiteurs de corps certains, et comme ne dérogeant pas au droit commun, était adoptée par la jurisprudence et ralliait la majorité des auteurs. Dans le dernier état du droit, avant la loi de 1889, la jurisprudence et les auteurs, sans distinction de parti, admettaient donc que l'article 1733, était applicable au contrat de métayage, et que le métayer devait, pour dégager sa responsabilité, prouver, non seulement que d'une manière générale il avait eu pour la chose les soins d'un bon père de famille, mais aussi établir par des faits plausibles qu'il était étranger au sinistre.

La loi du 18 juillet 1889, par suite d'une erreur des rapporteurs (1) a donné lieu à de nouvelles discussions sur ce point. En effet, tout en expliquant que le législateur voulait, par la disposition de l'article 4, soumettre la responsabilité du métayer aux règles du droit commun, les rapporteurs avaient soin d'ajouter que l'article 1733 est une disposition exceptionnelle et limitative, l'interprétant ainsi dans un sens contraire à celui fixé par la jurisprudence. Dans leur pensée, l'article 1733 n'était donc pas applicable au bail à colonat partiaire; il suffirait au colon, pour dégager sa responsabilité, de prouver qu'il a veillé d'une manière générale à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille.

Un jugement du tribunal de Moulins du 2 août 1893 (2) a admis cette théorie. Néanmoins, plusieurs autres décisions sont en sens contraire et posent en principe que

(1) *Journ. off.* 15 juin 1880.

(2) BOUSSOU et TURLIN, n. 290.

le colon partiaire qui veut échapper « à la responsabilité d'un incendie survenu pendant la durée de son bail ne peut pas se borner à offrir de prouver d'une manière générale qu'il a veillé à la garde et à la conservation de l'immeuble en bon père de famille. Il doit offrir de prouver des faits assez précis pour permettre aux tribunaux d'apprécier, s'il a réellement veillé en bon père de famille à la garde et à la conservation de l'immeuble (1). »

C'est cette opinion qui paraît devoir l'emporter. En renvoyant au droit commun, le législateur, tout en voulant écarter l'application de l'article 1733, renvoie implicitement à cet article qui est interprété par la jurisprudence comme ne dérogeant pas au droit commun. D'ailleurs, « à quoi servirait la preuve faite par le colon qu'il a veillé d'une manière générale à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille ?... En quoi ce fait par le colon de n'être habituellement ni négligent, ni imprudent, a-t-il une corrélation suffisante avec la cause de l'incendie pour être considéré comme pertinent et admissible ?... Cette preuve est inefficace, parce qu'elle n'établit pas de relation de cause à effet, nécessaire à toute preuve. Elle ne paraît donc pas de nature à faire tomber la présomption de faute admise par le législateur à la charge du colon. Si du reste, elle était opérante, on serait conduit à cette conséquence qu'il incomberait dès ce moment au propriétaire de rapporter la justification de la cause du sinistre imputable au métayer. Ce serait le renversement com-

(1) Toulouse 20 mars 1894. D. 95. 2. 318. — Jug. Tribun. Montluçon du 28 décembre 1893 ; — jug. tribunal Cusset du 2 août 1893 dans BOUÏSSOU et TURLIN, n. 290.

plet de la théorie de la faute contractuelle, spécialement en matière d'incendie. Sans doute, pas plus que le locataire, le colon n'est tenu de prouver la cause exacte et précise du sinistre, mais il doit tout au moins établir par un ensemble de faits et de circonstances que, le jour de l'incendie, aucune faute ne peut lui être reprochée et que le sinistre ne peut être attribué qu'à un cas fortuit ou de force majeure (1). »

(1) BOUISSOU et TURLIN, n. 289.

CHAPITRE IX

DURÉE ET FIN DU CONTRAT DE MÉTAYAGE

SECTION I

DURÉE DU CONTRAT DE MÉTAYAGE ; ÉPOQUE DE L'ENTRÉE ET DE LA SORTIE : DU CONGÉ

Au point de vue de la durée, le Code civil distingue deux sortes de baux : les baux écrits, c'est-à-dire ceux dont la durée a été déterminée d'avance par les parties, qu'ils aient ou n'aient pas été l'objet d'une rédaction, et les baux non écrits, qui sont ceux auxquels on n'a pas assigné une durée fixe. Les baux écrits sont peu fréquents dans le Limousin. Presque partout on pratique le bail à colonat non écrit.

Quelle est la durée de ce bail ? Avant la loi de 1889, on discutait sur le point de savoir s'il fallait lui appliquer les articles 1774 et 1776 du Code civil. C'était l'opinion des partisans du système du louage. D'après eux, le bail à colonat partiaire était censé fait « pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tout les fruits de l'héritage donné à bail ». C'était mesurer la durée du contrat de métayage sur la durée d'une période d'assolement. Les auteurs qui considéraient le métayage comme une société repoussaient ce système et prétendaient que le bail à colonat non écrit avait, comme

le contrat de société, une durée illimitée. Le législateur de 1889, considérant la disposition de l'article 1774 comme surannée, a tranché la controverse en faveur de cette dernière opinion. En effet, l'article 13 écarte par son silence l'application des articles 1774 et 1776 et renvoie formellement au droit commun contenu dans l'article 1736. Le bail à colonat non écrit est donc un bail à durée illimitée, susceptible de prendre fin chaque année, qui ne peut cesser de plein droit à la fin de la période d'assolement et doit normalement finir par un congé.

Le congé ne peut être donné par l'une des parties à l'autre qu'en observant l'usage des lieux (art 1736) L'usage des lieux est dans le Limousin extrêmement variable. Il manque d'uniformité de canton à canton, souvent même de commune à commune.

Epoque de l'entrée et de la sortie du colon :—Elle change presque avec chaque canton. C'est ainsi que l'entrée et la sortie ont lieu entre les premiers jours de novembre et les derniers de décembre dans le canton sud de Limoges, dans la première quinzaine de novembre dans le canton nord ainsi que dans les cantons d'Ambazac, de Rochechouart et de Saint-Léonard, le 1^{er} novembre ou le 25 mars dans le canton de Châteauneuf, huit jours avant la Toussaint et huit jours après dans le canton de Pierrebuffière, du 1^{er} au 11 novembre dans les cantons de Châteauponsac et de Mézières, le 1^{er} novembre à Saint-Junien, les 1^{er} 11 et 15 novembre à Saint-Mathieu, du 1^{er} novembre au 24 décembre à Saint-Yrieix, le 11 novembre à Nieuil.

Cette diversité des usages est nuisible à plus d'un point de vue. Si l'on prend, par exemple, les deux ex-

trêmes, d'une part la coutume suivie dans le canton sud de Limoges, et d'autre part celle suivie dans le canton de Châteauneuf, que deviendra de la première quinzaine de novembre au 25 mars de l'année suivante le colon obligé de quitter une exploitation du canton sud de Limoges pour s'établir dans le canton de Châteauneuf ? De plus, l'usage est parfois si incertain « que deux adversaires invoquant chacun celui qui va le mieux à son intérêt ne sauraient en établir l'existence que par les oui-dire de quelques voisins complaisants, jamais par le certificat d'un maire ou d'un adjoint. »

D'autre part, l'époque choisie pour l'entrée et la sortie du colon, et qui oscille entre le commencement de novembre et la fin de décembre, présente en elle-même des inconvénients. C'est un usage encore fréquent que le colon ayant pris à son entrée la terre ensemencée la laisse dans le même état à sa sortie ; comme il ne doit avoir aucune part dans la récolte, il ne confie pas à la terre la quantité de semences suffisante ou fait les labours par un mauvais temps. Le propriétaire ne pouvant contrôler aux mois de novembre et de décembre la sincérité de son travail, puisque les grains n'ont pas commencé à germer, se trouve n'avoir aucun recours contre son ancien colon pour la réparation du dommage qui lui est causé.

La conséquence de cet inconvénient était jusque vers 1860, que le maître, craignant la déloyauté et les fraudes de son métayer, au cas où celui-ci était averti longtemps à l'avance de son départ, lui signifiait son congé le plus tard possible. Et comme l'usage ne fixait aucun délai de rigueur entre le congé et la sortie, il arrivait fréquemment que le métayer était invité à vider

les lieux un ou deux jours seulement avant la date fixée pour la sortie par l'usage local. Mesure absolument inhumaine qui, pour sauvegarder les intérêts du propriétaire, pouvait avoir pour effet de laisser le métayer sans ressources pendant toute une année. Réciproquement, le métayer pouvait attendre le dernier moment pour annoncer son départ au propriétaire, de sorte que ce dernier, averti tardivement, ne lui trouvait pas de successeur et se voyait dans l'alternative de laisser son domaine inculte ou de le confier à des domestiques.

Dans quelques contrées on avait essayé dès le milieu du siècle de tourner ces difficultés. Dans le canton nord de Limoges et dans le canton de Mézières, l'usage s'était introduit de priver le métayer de la récolte qu'il trouvait à son entrée dans le domaine et de l'obliger à revenir, l'année d'après sa sortie, partager la récolte dont il avait confié la semence au sol. Les propriétaires, trouvant dans cette récolte à venir une garantie suffisante, et sachant bien que le colon ne se hasarderait pas à mal faire parce que ses intérêts en souffriraient, se montraient alors moins rigoureux. C'est ainsi qu'à Saint-Léonard et dans le canton nord de Limoges s'était établi l'usage de donner congé à la fin d'août ou, au plus tard, dans la première quinzaine de septembre. L'usage avait fixé également un délai de quinze jours à Rochechouart et d'un mois à Saint-Junien entre le congé et la sortie.

Mais c'était là l'exception, et d'ailleurs l'obligation pour le colon sortant de revenir chercher sa part de récolte, outre quelle pouvait lui être difficile à remplir s'il était allé se fixer au loin, était dans la pratique la source de discussions pénibles.

Cet état de choses avait préoccupé les commissions cantonales de 1855. Toutes blâmaient un usage aussi défectueux, réclamaient, pour tout le Limousin, la fixation d'un délai de rigueur entre le congé et la sortie et d'une date uniforme pour l'entrée et la sortie du colon. La plupart d'entre elles étaient d'accord pour désigner le 1^{er} avril comme l'époque la plus favorable de l'année. Au mois d'avril, en effet, on peut prévoir ce que sera la récolte prochaine et juger aisément si le métayer a fait consciencieusement ses travaux. Personne alors n'aurait vu de difficulté à adopter un délai de rigueur pour la signification du congé.

Ces vœux n'ont été réalisés qu'en partie. Malheureusement l'époque de l'entrée et de la sortie n'a pas été transportée au 1^{er} avril, et la routine a maintenu l'ancienne pratique. Mais l'usage interdit aujourd'hui d'attendre la veille de la sortie pour donner congé. Propriétaires et métayers doivent se prévenir avant la Saint-Jean ou un mois à l'avance suivant les pays. Dans la Charente, le congé est quelquefois donné avant la Noël, c'est-à-dire près de neuf mois à l'avance. Le plus généralement il doit être donné avant le mois d'avril. Dans l'arrondissement de Confolens, où la sortie est fixée au 1^{er} novembre, le délai de rigueur est de trois mois. Enfin, pour prévenir le gaspillage des foin et des pailles, l'usage d'obliger le métayer à revenir prendre sa part dans la récolte qu'il laisse à sa sortie est devenu à peu près général.

SECTION II

FIN DU CONTRAT DE MÉTAYAGE

1^o *Arrivée du terme.* — Ce mode d'extinction est régi par les articles 1736 et 1737, auxquels renvoie l'article 13 de la loi du 18 juillet 1889. D'après ces textes, il faut distinguer entre les baux écrits et les baux non écrits : les premiers cessent de plein droit par l'arrivée du terme, les autres ne prennent fin que par un congé.

Tacite reconduction. — Les baux écrits cessent de plein droit par l'arrivée du terme. Mais, si au jour fixé pour le terme, le preneur reste dans le domaine sans que le bailleur y fasse opposition, il se forme, en vertu d'un consentement tacite, un nouveau bail qui porte le nom de tacite reconduction. Comme la tacite reconduction est fondée sur la volonté présumée des parties, il faut que des faits non équivoques rendent certaine cette volonté. Le seul fait pour le preneur de rester en possession à l'insu du bailleur ne suffirait pas. Il appartient aux tribunaux d'apprécier en s'inspirant des usages locaux. Ce nouveau bail ne s'opère que si les parties n'ont pas perdu leur capacité de contracter. Il est présumé fait aux mêmes conditions que le premier, sauf toutefois en ce qui concerne sa durée qui est désormais celle d'un bail non écrit.

Pour prévenir le renouvellement du bail par tacite reconduction, il est bon de signifier un congé spécial appelé congé-avertissement.

Du congé. — Le bail non écrit et le bail écrit renouvelé par tacite reconduction ne prennent fin que par un

congé. Le congé n'est soumis à aucune forme. Il peut être donné verbalement, ou par lettre, ou par acte d'huissier. Un avis verbal ou une lettre est une méthode peu coûteuse, généralement employée, mais peu sûre. Pour ne pas s'exposer à la mauvaise volonté et à la dénégation du colon, il est préférable de lui signifier son congé par acte d'huissier. Le congé, pour être valable, doit être donné dans le délai fixé par la convention et, à défaut de convention, par les usages locaux.

2° *Perte de la chose* (art. 8, loi de 1889). — Il faut distinguer entre le cas de perte totale et celui de perte partielle.

Perte totale. — Le bail est résilié de plein droit. Il ne peut continuer, faute d'objet. Ce cas se produira rarement.

Perte partielle. — La loi de 1889 laisse au bailleur et au preneur le choix de continuer le bail ou d'en demander la résiliation. Il appartient au tribunal d'apprécier si la perte est assez importante pour rendre nécessaire la résiliation du bail. Avant la loi de 1889, on discutait sur le point de savoir si l'article 1722 était applicable au bail à colonat partiaire. La plupart des auteurs admettaient la négative, mais ne donnaient qu'au colon le droit de demander la résiliation, et l'autorisaient, en vertu de l'article 1720, à forcer le propriétaire à faire les réparations nécessaires. La loi nouvelle donne au bailleur aussi bien qu'au preneur, le droit de demander la résiliation, et décide en même temps que le propriétaire ne saurait être contraint à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour remplacer ou rétablir les objets détruits. Sage disposition qui laisse au propriétaire la liberté d'agir selon ses ressources.

Dans l'hypothèse où la résiliation est prononcée à la requête du bailleur, le colon a le droit de demander une indemnité pour les impenses extraordinaires qu'il a faites pendant la durée du bail. On critique avec raison la rédaction de cette disposition finale de l'article 8 qui ne permet pas au colon de réclamer une indemnité si c'est lui qui exige la résiliation. Elle produit un résultat contraire à l'équité et aussi à l'intention du législateur (1).

3° *Inexécution des obligations* (art. 13 qui renvoie à l'art. 1741). — C'est l'application du droit commun en matière de contrats synallagmatiques. Pour savoir quelles sont les obligations dont l'inexécution peut entraîner la résiliation du bail, il faut consulter les conventions et les usages locaux. La résiliation n'a pas lieu de plein droit. Elle doit être demandée en justice, et le juge peut ne pas la prononcer. Il apprécie si les faits qui lui sont soumis sont assez graves pour la motiver. Le tribunal civil seul est compétent pour connaître de la demande en résiliation pour inexécution des conventions.

Il a été jugé que la condamnation du métayer à l'emprisonnement pendant un temps assez long pour l'empêcher d'exploiter le domaine (2), et que l'existence d'un grave désaccord entre le propriétaire et le métayer (3) peuvent entraîner la résiliation du bail.

4° *Aliénation de la métairie* (art. 7, loi 1889). — En règle générale, le bail est opposable à l'acquéreur.

(1) BOUISSOU et TURLIN, n. 411.

(2) Bordeaux, 28 juin 1854. S. 55. 2. 21.

(3) Grenoble, mars 1863. S. 63. 2. 108.

Exceptionnellement ce dernier peut exiger la résolution :
1^o Quand il a été convenu dans le bail qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait résilier, — 2^o quand le bail n'est pas constaté par un acte authentique ou n'a pas date certaine (art. 1743 auquel renvoie l'art. 7). Dans les deux cas, l'acquéreur devra donner congé en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

La résiliation du bail, à la suite de l'aliénation du domaine, donne droit au colon à une indemnité pour les impenses extraordinaires qu'il a faites jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer pendant la durée de son bail. Qui doit lui payer cette indemnité ? Si le bail est authentique ou a date certaine (art. 1750), le colon peut la réclamer au bailleur et, à son défaut, à l'acquéreur (art. 1749). Un droit de rétention sur le domaine lui en garantit le paiement. Mais si le bail n'a pas date certaine, le colon n'a plus de droit de rétention et il n'est fondé à demander des dommages et intérêts qu'au bailleur.

5^o *Eviction*. — Le bail n'est résolu que si le bailleur évincé était de mauvaise foi au moment où le bail a acquis date certaine. Si, au contraire, le possesseur évincé était de bonne foi, le bail contracté par lui sera opposable au véritable propriétaire. En effet, le possesseur de bonne foi peut accomplir des actes d'administration et les baux qu'il fait sont valables pourvu qu'ils n'excèdent pas neuf ans.

6^o *Mort du colon* (art. 6 loi 1889). — L'article 6 a fait cesser l'ancienne controverse sur le point de savoir si la mort de l'une des parties mettait fin au bail à colonat partiaire. Les auteurs qui voyaient dans le métayage une société décidaient que le bail cessait par la mort de

l'un des associés. Ceux qui le considéraient comme un bail à ferme lui appliquaient l'article 1742, d'après lequel le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par la mort du preneur. Ceux enfin qui prêtaient au bail à colonat partiaire le caractère de contrat mixte, participant à la fois du contrat de société et du contrat de louage, estimaient que le bail ne pouvait cesser que par la mort du colon.

La loi de 1889 décide que la mort du bailleur ne résout par le bail à colonat, mais que ce bail est résolu par la mort du preneur. La raison de cette distinction est que le bailleur a pris en considération la personne du métayer, son intelligence, ses aptitudes à la culture, en un mot les qualités personnelles du métayer, tandis que ce dernier s'est surtout préoccupé des qualités du domaine. D'ailleurs, en fait, la mort du propriétaire ne produit jamais dans la culture les troubles qu'entraîne la mort du colon.

Le bail est résolu de plein droit par la mort du colon. Si le propriétaire laisse sa famille en jouissance, il se forme un nouveau bail, en vertu de la tacite reconduction.

On admet généralement que dans le cas où le bail a été consenti à plusieurs preneurs, la mort de l'un d'eux n'en entraîne pas nécessairement la résiliation. Le bail continue si le ou les preneurs survivants sont en mesure d'en remplir les conditions (1).

Bien que le bail soit résolu *ipso facto* par la mort du colon, il ne cesse pas immédiatement. Il continue jusqu'à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour

(1) BOUISSOU et TURLIN, n. 415.

l'expiration du baux annuels (article 6, § 2). Cette disposition protège les héritiers du colon contre le danger d'une expulsion et le grave préjudice qui leur serait causé. Mais les héritiers doivent pendant le temps qui reste à courir se conformer aux obligations imposées par le bail ou par l'usage des lieux et maintenir le domaine en bon état de culture. Enfin l'article 7, § 2, les autorise à réclamer une indemnité pour les impenses extraordinaires qu'avait faites le défunt jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer pendant la durée de son bail.

7° *Confusion*. — Par application du principe posé dans l'article 1300 du Code civil, le bail à colonat partiaire s'éteint par la réunion sur la même tête de la qualité de propriétaire et de colon.

8° *Mutuel consentement*. — Par application du droit commun en matière de convention, le bail à colonat peut être résolu par le consentement réciproque des parties.

CHAPITRE X

ENREGISTREMENT

La loi du 22 frimaire an VII, article 15, soumettait les baux à colonat partiaire au même droit proportionnel que les baux à ferme ; ce droit n'était exigible que si les baux avaient fait l'objet d'un écrit.

La loi du 23 août 1871, article 11, vint décider que les baux verbaux seraient soumis à la formalité de la déclaration et de l'enregistrement. On aurait pu croire que cette disposition s'appliquait au bail à colonat partiaire verbal. Mais, dans les travaux préparatoires il était dit que le métayage n'était pas visé par la loi nouvelle, et le rapporteur en donnait cette fausse raison que le bail à colonat étant une association, l'obligation de la déclaration ne lui était pas applicable quand il était verbal.

Mais, peu après, une autre loi, celle du 28 février 1872, frappa d'un droit fixe gradué les actes de société. Alors l'administration de l'enregistrement s'autorisant de l'appréciation erronée émise par le rapporteur de la loi de 1871 sur la nature du métayage verbal, prétendit que la nouvelle loi était applicable à tout bail à colonat partiaire. Elle réclama donc un droit fixe gradué pour tous les baux de ce genre, supprimant ainsi purement et simplement l'article 15 de la loi de frimaire. Un

jugement du tribunal de Brives (1) adopta cette manière de voir. Mais la Cour de cassation, dans un arrêt formellement motivé (2), remit en vigueur les véritables principes en établissant « qu'il n'est pas possible de considérer les baux à colonat partiaire, pour l'application de la loi fiscale, comme participant en une manière quelconque du contrat de société, et que les affirmations émises par le législateur de 1871, à propos de dispositions ayant pour objet d'atteindre les locations verbales, n'ont pu, en tout cas, avoir pour objet de changer soit la quotité, soit la nature des droits établis par les lois préexistantes sur les baux en général ».

Les baux à colonat partiaire sont donc encore aujourd'hui, en ce qui concerne la déclaration et l'enregistrement, soumis à la loi du 22 frimaire an VII et l'ancienne distinction entre les baux verbaux et les baux écrits subsiste.

1° *Baux verbaux*. — Ils ne sont pas assujettis au paiement du droit proportionnel ; il est inutile de les déclarer.

Cependant l'administration de l'enregistrement, prétendant que la prestation colonique et les divers redevances fixes stipulées par le bailleur en dehors de la quote-part des fruits constituent un contrat de louage, et faisant à ces redevances l'application de l'article 44 de la loi du 23 août 1871, exige de ce chef la déclaration et le paiement du droit, alors même que la convention serait purement verbale. C'est ainsi qu'en 1887 il a été dressé dans la Saône-et-Loire un grand nombre de con-

(1) Jugement du 12 août 1873. S. 73. 2. 308.

(2) 8 février 1875. D. 75. I. 169.

traventions et que la même prétention a été émise dans d'autres départements. — Le système que veut faire admettre l'administration est sans fondement. Le colon ne saurait avoir la qualité de locataire en ce qui concerne la prestation colonique. On ne peut pas admettre que le contrat de métayage puisse, en quelque sorte, se dédoubler, et que les prestations accessoires exigées par le bailleur aient une nature différente de celle du contrat lui-même (1).

2° *Baux écrits*. — Ils sont seuls soumis à la formalité de la déclaration et au paiement du droit proportionnel.

Ils acquittent un droit proportionnel de 20 0/0 en principal ou de 25 0/0 décimes compris. Ce droit ne porte que sur la portion de fruit revenant au propriétaire. Pour établir la valeur de cette portion, on détermine la quantité moyenne de fruits que le bailleur reçoit chaque année, et on l'apprécie en argent d'après le taux commun des mercuriales des trois dernières années ; — on ajoute la moitié du produit net des bestiaux et le montant de la prestation colonique ; — on multiplie enfin le revenu annuel ainsi obtenu par le nombre d'années que doit durer le bail. C'est sur ce produit qu'est dû le droit de 25 0/0.

En pratique, ce sont les parties qui font cette évaluation. L'administration s'y réfère pour calculer le droit proportionnel.

Si le bail est fait pour trois, six ou neuf ans, le droit n'est dû que pour la première période de trois ans. L'ad-

(1) BOUISSOU et TURLIN, n. 118.

ministration de l'enregistrement admet le paiement par fractions des autres périodes (1).

Dans le cas où le colon fournit une caution, il est dû de ce chef un droit de 10 0/0 (2).

Si le bail est fait pour une durée de plus de 18 ans, il est dû en vertu de la transcription un droit de 1 1/2 0/0.

Délais d'enregistrement.

Le bail fait par un notaire doit être enregistré dans les dix jours de sa date, si le notaire réside dans la commune où est situé le bureau de l'enregistrement ; — et s'il réside dans une autre commune, dans les quinze jours (3).

Le bail fait sous signature privée doit être enregistré dans les trois mois de sa date (4). Le bailleur et le preneur qui laissent passer ce délai encourent une amende de 62 fr. 50, décimes compris.

Les baux authentiques ne peuvent être enregistrés qu'aux bureaux dans l'arrondissement desquels réside le notaire qui les a faits. Les baux sous seing privé peuvent être enregistrés dans n'importe quel bureau (5).

(1) Dictionnaire des red. de l'enregistrement. Bail n. 377.

(2) Loi du 16 juin 1824, art. 1.

(3) Loi du 22 frimaire an VII, art. 20.

(4) Loi du 22 frimaire an VII, art. 22.

(5) Loi du 22 frimaire an VII, art. 26.

TROISIÈME PARTIE

LE MÉTAYAGE AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

CHAPITRE I

LE MÉTAYAGE EN LIMOUSIN AU XIX^e SIÈCLE

Les vingt dernières années du XVIII^e siècle furent trop profondément troublées pour laisser à la Monarchie et aux hommes de la Révolution le loisir de tourner leurs soins vers l'agriculture. L'œuvre de Turgot, brusquement interrompue, resta inachevée et, au commencement de ce siècle, la situation du Limousin était sensiblement la même qu'au siècle dernier.

Un Limousin, Rougier-Châtenet, dans un ouvrage qui n'est pas moins remarquable par la recherche de la forme que par le souci de la vérité et la précision des renseignements, la statistique générale de la Haute-Vienne, dressée en 1808, constate l'état misérable de ce département. Il y avait alors 6181 domaines ou métairies qui couvraient les six dixièmes du territoire. Le nombre des métayers avait considérablement diminué, par suite de l'émigration des jeunes gens fuyant les réquisitions et la conscription qui pesaient lourdement sur les campagnes. D'ailleurs, ils n'étaient pas

plus heureux que par le passé. L'agriculture n'avait fait aucun progrès. Bien plus, elle avait à déplorer une perte récente. La célèbre race des chevaux limousins s'était éteinte à la suite de réquisitions abusives faites pendant les guerres de Vendée. Les étalons, pas plus que les juments poulinières, n'avaient été épargnés. Les étables furent vidées. Ce fut pour l'agriculture limousine un véritable désastre dont on cherche encore vainement à réparer l'étendue. La construction des routes négligée pendant toute la période révolutionnaire, n'avait été reprise que depuis peu de temps. Le transport des engrais était toujours très cher, et les propriétaires n'étaient pas assez riches pour faire les dépenses qu'exigeait l'amélioration des terres. Tout au plus pouvaient-ils, avec leurs faibles revenus, maintenir le sol dans son état de fertilité médiocre. Les frais d'exploitation représentaient, en effet, les quatre cinquièmes des produits. Rougier-Châtenet calculait que les produits des terres et des bestiaux étaient pour toute la Haute-Vienne de 28.060.000 francs et que les dépenses d'exploitation s'élevaient à 22.448.000 francs. Restait pour le produit net 5.612.000 francs. Cela donnait un revenu de 10 francs 26/40 par hectare et d'un peu plus de 29 francs par habitant des campagnes (1).

On ne se faisait pas faute d'attribuer ce piètre résultat au vieux système de culture de la province. « Les métayers, dit Rougier-Châtenet, n'ont aucun espoir de s'enrichir, sont privés de toute émulation ; ils ne demandent qu'à subsister et leur insouciance augmente encore par la certitude que s'ils ne recueillent pas de quoi se

(1) Statistique générale de la Haute-Vienne de 1808, p. 391.

nourrir, le propriétaire le leur fournira, pour ne pas laisser son bien inculte, et que s'ils s'endettent envers lui, il n'aura aucun moyen de se faire payer. Ainsi la culture ne peut faire de progrès ; la misère poursuit sans cesse la classe intéressante des laboureurs (1) ». Ce misérable état de choses qu'on croyait inhérent au métayage, et qui faisait considérer ce mode de culture comme le plus arriéré et le plus hostile au progrès, tenait à des raisons que nous avons déjà signalées. Mais l'une des plus sérieuses était le système adopté par un grand nombre de propriétaires, et déjà très répandu au XVIII^e siècle (2), de bailleur leurs terres à des fermiers, connus sous le nom de fermiers généraux.

Les fermiers généraux sont généralement des petits propriétaires, disposant de quelques capitaux, qui prennent à ferme une propriété dont le maître, soit parce qu'il occupe une fonction qui le retient au loin, soit pour toute autre raison, n'habite pas ses terres, ou ne veut pas avoir le souci de l'administration de ses domaines. Le fermier générale s'offre à lui comme un intermédiaire. Il s'engage à lui payer une rente fixe. Il ne cultive pas lui-même. Son rôle consiste à prendre la place du propriétaire dans la direction de la culture et le choix des métayers. La différence entre le prix de ferme qu'il paye au bailleur et les revenus des domaines qu'il per-

(1) *Idem.* n. 387.

(2) « Il ne faut pas confondre ces fermiers exploitants avec les fermiers qui afferment de la plupart des seigneurs, la totalité de leurs terres. Ces derniers perçoivent les rentes des tenanciers, font les comptes avec les métayers, courent les risques de perte et de gain, et rendent une somme fixe au propriétaire ; mais ils ne sont point laboureurs et ne font rien valoir par eux-mêmes. » *Œuvres de Turgot*, page 276.

çoit constitue son bénéfice. Son intérêt est donc de promettre un prix de ferme très faible et de tirer beaucoup d'argent du colon. Dans ce but, il commence par dicter au métayer presque toujours besoigneux les plus dures conditions. Ses exigences portent surtout sur la prestation colonique qu'il stipule souvent hors de proportion avec les revenus du domaine. Méconnaissant sa raison d'être, il dépasse la mesure équitable et, par ce moyen, met la main sur une partie des économies du colon. D'autrepart, il cherche à dépenser très peu. Que lui importent des travaux d'amélioration, tels que le drainage, le défrichement d'une lande, le développement des prairies artificielles ou même l'emploi des engrais chimiques dont les résultats ne se feront sentir qu'au bout de plusieurs années et ne lui profiteront peut-être pas ? Il ne cherche pas à augmenter la valeur du domaine, de peur de voir le propriétaire élever le prix du bail. D'ailleurs, peu au courant des choses de l'agriculture, ne possédant généralement aucune instruction, son ignorance égale sa cupidité.

Le bail à un fermier général est le plus souvent le signal du départ de tous les colons. Le fermier ne s'attache point aux familles qui cultivent le domaine depuis de longues années, quelque honnêtes et laborieuses qu'elles soient. Il ne cherche pas à les retenir, comme s'efforce de le faire un maître bienveillant et reconnaissant. Il ne songe qu'à les pressurer pour s'enrichir au plus vite. Toujours prêt à livrer la métairie au plus offrant, il congédie sans pitié, et souvent après l'avoir ruiné, celui qui résiste ou ne peut satisfaire ses exigences. On l'a qualifié avec raison de parasite.

Il paraît que dans certains pays ces intermédiaires

rendent de réels services (1). Cela est possible quand les propriétaires manquent de capitaux et quand les fermiers généraux, pouvant compter sur un bail de longue durée, sont intelligents et consciencieux. Mais ce n'est pas la majorité des cas. Dans le Limousin, ils étaient encore au milieu de ce siècle un véritable fléau. Leurs rapports avec les colons étaient toujours très tendus; il ne pouvait y avoir entre eux cette entente si désirable, cette communauté d'aspirations que crée entre propriétaires et colons la communauté d'intérêts. Ce système d'exploitation maintenait le colonat partiaire dans un état d'infériorité regrettable.

Vers 1850, des propriétaires intelligents comprirent qu'il valait mieux supprimer le fermier général « cet exploiteur en partie double », et qu'il était de leur intérêt, autant que de leur devoir, de s'occuper eux-mêmes de leurs métairies. Les principales routes étant achevées, la facilité de voyager plus commodément fit qu'ils se décidèrent volontiers à quitter la ville et à venir habiter leurs terres, au moins pendant une partie de l'année. Et alors, par le stimulant de leur présence et de bienveillants conseils, et surtout par l'exemple d'innovations heureuses tentées sur leurs réserves, véritables champs d'expériences qu'ils faisaient cultiver par des domestiques, ils arrivèrent à faire du métayer, cet être réputé indolent et insouciant, un cultivateur habile, partisan résolu des améliorations et du progrès.

Le chaulage des terres, qui commença d'être pratiqué en 1856 et permit au sol de porter du froment, produisit dans l'agriculture limousine une véritable révolu-

(1) *Manuel du propriétaire de Métairies*, par Jules RIEFFEL, p. 16.

tion (1). La construction des voies ferrées facilita et généralisa son usage. En même temps, des concours périodiques, où de nombreuses primes étaient réservées aux agriculteurs distingués, vinrent donner une puissante impulsion aux idées nouvelles et récompenser les efforts fructueux. Déjà il en existait dans les départements voisins. Dès 1860, M. de Léobardy, qui fut un des premiers à donner l'exemple, avait engagé l'un de ses métayers à exposer des produits de son étal au concours agricole de Bordeaux (2). La réussite de cet essai le lui fit renouveler l'année suivante à Angoulême, d'où il se retira avec plusieurs prix et des mentions. Le premier concours de la prime d'honneur dans la Haute-Vienne eut lieu à Limoges en 1862. Il ne fit pas grand bruit dans le monde agricole. Néanmoins, il marque le commencement d'une extraordinaire activité, la première étape d'une série d'épreuves et de transformations dont le métayage allait sortir réhabilité. La prime d'honneur fut attribuée à M. de Nexon, propriétaire agriculteur à Nexon (arrondissement de Saint-Yrieix). Trois médailles d'or et deux médailles d'argent furent décernées à divers autres propriétaires à titre de récompense et d'encouragement.

A cette époque, le métayage était encore considéré comme un système d'exploitation inférieur (3). On préconisait surtout le faire-valoir direct par le propriétaire secondé de maîtres valets. Les propriétaires de métairies, quoique dirigeant la culture de leurs domaines et

(1) BARRAL. Agriculture et irrigation du département de la Haute-Vienne, p. 5.

(2) Comte de GOURCY. Excursions agricoles dans le Limousin.

(3) BARRAL, *op. cit.* n. 5.

prenant une part active aux améliorations n'étaient même pas regardés comme méritant le titre d'agriculteurs. Aussi les propriétaires faisant valoir directement purent-ils seuls prendre part au concours de 1862. Mais les idées allaient rapidement changer sur ce point; en 1870, lors du second concours pour la prime d'honneur dans la Haute-Vienne, les propriétaires de métairies étaient reçus à exposer, et M. Eugène Muret pouvait faire en toute sincérité et sans réserve, dans le *Journal de l'Agriculture*, l'éloge du métayage. La prime d'honneur destinée aux propriétaires exploitant plusieurs domaines par métayers fut décernée à M. de Léobardy, propriétaire de la terre du Vigneaud (arrondissement de Limoges) exploitée par onze métayers. De nombreux colons reçurent aussi des récompenses.

Le métayage sortait enfin de sa longue torpeur, de l'écart où le reléguaient dédaigneusement les économistes et apparaissait au premier rang parmi les systèmes de culture, comme digne de fixer l'attention des propriétaires fonciers et susceptible de réaliser les plus grandes améliorations. Depuis lors, il n'a cessé de prospérer, et on a vu les métayers lutter avantageusement avec les fermiers et les propriétaires pratiquant le faire-valoir direct, tant pour la bonne tenue et l'accroissement de production de leurs terres que pour l'amélioration des races de bestiaux.

A ces concours régionaux visant l'ensemble des améliorations agricoles sont venus s'en ajouter d'autres plus particuliers et destinés à encourager l'irrigation des prairies. Depuis longtemps déjà l'aménagement des prairies naturelles dans le Limousin avait attiré l'attention des agronomes. En 1862, M. Bonnemère

écrivait : « il y a peu de contrées en France où l'on ait su tirer un parti aussi heureux des collines et des vallées destinées à faire des prairies ». Cependant il y avait encore beaucoup à faire. En 1875, des concours d'irrigation furent institués. Les premiers eurent lieu dans les départements des Bouches-du-Rhône et de Vaucluse. Le tour de la Haute-Vienne vint en 1877. Le programme de ce premier concours exigeait que tous les concurrents eussent une culture directe ou par régisseur et maîtres valets. Un second concours, ouvert en 1878, vint réparer ce qu'avait d'injuste l'exclusion des propriétaires n'ayant que des métayers, et prenant cependant une part directe aux travaux d'irrigation, en leur permettant de se mêler à la lutte. Grâce à ces encouragements, les prairies du département de la Haute-Vienne occupent aujourd'hui plus de 150.000 hectares, ce qui équivaut au tiers de sa superficie totale. Elles sont, comme le disait M. Barral, dans son rapport du 24 mai 1879 sur le concours d'irrigation de 1878, la base de la prospérité de la culture limousine. Il ajoutait : « la Haute-Vienne peut être considérée comme le grenier à foin de la France ».

Enfin, parmi les causes qui ont contribué à la prospérité générale du Limousin, il ne faut pas oublier l'achèvement des grandes routes nationales commencées par Turgot, la construction d'un vaste réseau de chemins vicinaux et l'établissement de nombreuses voies ferrées.

En résumé, l'abandon du système d'exploitation par les fermiers généraux et le retour des propriétaires vers les champs, la création de concours agricoles qui eurent pour résultat de provoquer l'émulation des cultivateurs et de les encourager à améliorer leurs races de bestiaux,

la construction d'un magnifique réseau de routes et de chemins de fer dont la conséquence fut d'ouvrir aux produits de nouveaux débouchés et de faciliter le transport des engrais artificiels : telles sont les principales causes du progrès du métayage et du développement considérable qu'a pris depuis quarante ans l'agriculture limousine.

CHAPITRE II

LE MÉTAYAGE COMPARÉ AU FAIRE-VALOIR DIRECT ET AU FERMAGE

Dans la classification des modes d'exploitation les plus avantageux telle qu'on la comprenait vers 1850, on mettait en première ligne, l'exploitation par le propriétaire lui-même à l'aide de domestiques, puis par le fermage, ensuite l'exploitation par le métayage sous la surveillance du propriétaire, et en dernière ligne celle par le métayage sous la direction du fermier général.

SECTION I

EXPLOITATION DIRECTE PAR LE PROPRIÉTAIRE

L'exploitation directe par le propriétaire avec le secours de domestiques a été fort à la mode pendant une trentaine d'années. En 1862, date du premier concours de la Haute-Vienne, ce système réunissait encore la plupart des suffrages et était considéré par les agriculteurs distingués comme le plus favorable au développement de l'agriculture et comme supérieur à tous les autres. Depuis cette époque, on est revenu de cet engouement. On s'est aperçu que si l'exploitation par des domestiques présente quelques avantages incontestables, elle

offre aussi des inconvénients nombreux qui l'ont fait abandonner dans beaucoup de contrées.

Le faire-valoir direct donne de bons résultats parce que le propriétaire a généralement de l'instruction et des capitaux. Il est naturellement porté à se tenir au courant des progrès de l'agriculture et à faire les sacrifices qu'exige l'amélioration des terres. Débarrassé de toute entrave il donne libre cours à son initiative. Toujours le premier à expérimenter les nouvelles cultures, les engrais, les instruments perfectionnés, il ne recule devant aucune dépense pour augmenter la production. Mais là précisément se trouve le mal. Il n'éprouve pas l'action bienfaisante d'un tiers intéressé dans l'exploitation, la résistance salutaire qu'oppose à la fougue des idées théoriques et à l'impatient désir de leur réalisation le sens rassis et pratique du métayer. Il est trop enclin pour obtenir de belles récoltes, à exagérer ses dépenses et à faire pour des terres ingrates des sacrifices en pure perte qui tendent à des embellissements plutôt qu'à des améliorations. C'est pour cela que souvent le faire-valoir direct, tout en donnant un bénéfice brut supérieur, ne produit en définitive, qu'un bénéfice net inférieur à celui qu'on obtient par le fermage et même par le métayage. Le faire-valoir direct est trop coûteux : on a calculé qu'il exige quatre fois plus de capitaux que le métayage (1).

D'ailleurs, l'emploi des domestiques n'est pas toujours avantageux ; une surveillance constante, qui ne manque pas d'être très pénible, est indispensable. Il faut, comme on l'a dit, que le propriétaire soit le premier valet

(1) J. RIEFFEL, *op. cit.*, p. 13.

de sa ferme. Le domestique recevant un salaire fixe, et n'ayant point un intérêt direct à la réussite de la culture, ne se gêne pas pour frauder et ralentir son activité dès que le maître n'a plus l'œil sur lui. Le propriétaire ne peut donc s'absenter ; et par suite, s'il possède plusieurs domaines éloignés les uns des autres, il ne peut commodément adopter le faire-valoir direct que pour l'un d'eux ; encore faut-il qu'il n'ait pas une étendue trop considérable. Tout va bien, en effet, quand l'exploitation n'exige qu'un nombre assez restreint de domestiques ; mais dès qu'il en faut beaucoup, au logement desquels il est nécessaire de pourvoir et que les repas réunissent plusieurs fois par jour autour d'une même table, le propriétaire se heurte souvent à de malicieux complots où son autorité n'est pas toujours respectée, et où il ne peut avoir l'avantage qu'en congédiant tout son personnel.

Le faire-valoir direct est donc réservé à quelques propriétaires aisés, cultivant des terres de moyenne étendue, et poursuivant davantage la satisfaction d'avoir de belles récoltes que la réalisation de gros bénéfices. Sans doute, il est des pays où le faire-valoir direct est le seul système d'exploitation possible. Il en est ainsi dans les pays de vignobles. Il serait peu prudent d'employer des fermiers qui, pour s'enrichir au plus vite, exigeraient de la vigne un excès de production et l'épuiseraient rapidement, ou des métayers qui n'auraient pas pour elle les soins minutieux qu'elle réclame. Mais dans les régions du centre de la France, et spécialement dans le Limousin, il n'en est pas de même. Le faire-valoir direct, à l'aide de domestiques, y a subi une épreuve dont il ne

se relèvera pas et cède de plus en plus la place au fermage et au métayage.

SECTION II

EXPLOITATION PAR DES FERMIERS

Le fermage, très pratiqué avant le xvi^e siècle (1), et éclipsé pendant longtemps par le métayage dont Olivier de Serres faisait un éloge enthousiaste dans son Théâtre d'Agriculture, redevint en honneur dans la seconde moitié du xviii^e siècle. Tous les économistes de ce temps, frappés sans doute par la misère des pays où le colonat partiaire était le plus répandu, le proposèrent comme le meilleur système d'exploitation et n'eurent

(1) Voici l'opinion d'Olivier de Serres sur les fermiers de son temps : « Et quelque'il soit vostre fermier. au lieu d'augmenter vostre bien, le vous diminuera ; comme à la longue ainsi le recognoistrés, quand au bout de leurs termes, ils vous rendront vos terres, lasses et recreues, comme chevaux de louage, et vos maisons débiffées. Estant tous, ou la plupart jetés en ce moule, que d'estre avares paresseux et ignorants. Principalement c'est l'avarice qui règne par sus telles gens ; qui pour l'espargne d'un clou ou d'une tuile, laisseront dissiper une partie de la couverture du logis... A faute de mettre un pan ou une cloison, ou de relever un pas de muraille, une vigne se dissipera. Défraudent la culture des champs et des vignobles, par avarice et négligence, ne leur donnant les œuvres nécessaires, et en les chargeant plus que de raison. Si vostre fermier a du bien près du vostre, tenés-vous pour dict, qu'à vostre perte, son domaine se labourera et engraissera, l'allant cultiver et fumer, le bestail se nourrissant en vos fourrage et pasquis... En somme, tout leur mesnage se fait par fraude, en grondant, n'ayant esgard qu'au seul gain, sans penser à l'honneur. Descrient votre bien, publians ses défauts, et taisans ses commodités. Jamais ne confessent y avoir gagné, mais tous-jours affirment y avoir perdu... Seraient contens ne vous voir jamais sur vostre bien, n'en pouvant dissimuler le marris-

pas pour lui assez de louanges (1). Sous l'influence de leurs écrits, les propriétaires de biens-fonds l'adoptèrent dans la majeure partie de la France. Aujourd'hui le nord, l'est, une grande partie du centre et du midi ne connaissent pas d'autre système de culture.

A coup sûr, l'exploitation par fermiers se présente sous un jour favorable. Le propriétaire touche sans peine ni souci, et à échéance fixe, une rente toujours régulière. Il est à l'abri des mauvaises années. Débarassé du soin de faire des avances, il peut employer dans des entreprises industrielles ou commerciales, les capitaux dont il dispose. Il ne connaît pas les nombreux et pénibles ennuis que donne la nécessité de compter et de vendre des produits (1). De son côté, le

sôn ; principalement au temps de la récolte... C'est pourquoi les domaines, quoi-que beaux de nature, ayant demeuré quelque temps entre les mains de telles gens, deviennent laids et hideux, comme portant le deuil pour l'absence de leurs maîtres. » *Théâtre d'agriculture*. T. I, p. 50.

(1) Entre autres TURGOT. V. ses œuvres, p. 275. Ed. 1811.

Arthur YOUNG, n'était pas moins partisan du fermage que Turgot. « Ce sujet, (le métayage), dit-il dans ses « considérations générales sur l'agriculture en France », peut être traité promptement, car il n'y a pas un mot à dire en faveur du système dont nous nous occupons, pour mille objections qu'on y peut faire. Il n'a d'excuse que la nécessité : le fermier est si pauvre qu'il n'a pas les moyens d'acheter du bétail. C'est au propriétaire à s'en charger, et c'est une lourde charge de s'engager dans les risques de l'exploitation dans la plus dangereuse des conditions, celle de confier sa fortune à des gens dont la plupart sont ignorants, beaucoup négligents, et quelques-uns tout à fait mal intentionnés... Par ce misérable système, le propriétaire ne reçoit qu'une rente dérisoire... Quant aux remèdes à apporter au métayage, ils consistent à ce que le propriétaire reprenne sa terre jusqu'à ce qu'il l'ait amélioré pour l'affermir ensuite, et s'il ne trouve pas de fermier avec du bétail, de prêter ce bétail, mais moyennant intérêt. » Arthur Young. *Voyages en France*. T. II, p. 208. Ed. 1882.

(2) TURGOT, Ed 1814, p. 21.

fermier jouit d'une entière indépendance. Il dirige l'exploitation à son gré et dans le sens qui lui paraît le plus profitable. Il n'a pas à souffrir de l'ingérence d'un tiers dans ses affaires et, pourvu qu'il remplisse au jour dit son obligation de payer le prix de ferme, il n'est tenu de rendre compte de ses actes à personne.

Cependant le fermage n'est point un système d'exploitation parfait. Il n'a ce caractère, ni au regard du propriétaire, ni au regard du fermier, ni au point de vue des progrès de l'agriculture. Le propriétaire ne jouit pas d'une entière sécurité. Sans doute la perte d'une ou de plusieurs récoltes n'influera pas beaucoup sur la solvabilité du fermier. Mais vienne une crise agricole comme celle qui sévit en France depuis longtemps déjà, et le propriétaire sera contraint de réduire considérablement le prix de ferme, heureux encore quand il trouvera un fermier solvable. De son côté, le fermier, s'il est libre dans ses allures, n'en subit pas moins la gêne qu'entraîne l'obligation de payer son prix de ferme à une époque déterminée. Souvent il est contraint pour s'acquitter, de vendre bestiaux et récoltes dans des circonstances défavorables. Enfin, il ne faut pas se dissimuler que le fermage n'est pas toujours favorable aux progrès de l'agriculture. Tout fermier qui aura quelque désir d'entreprendre des améliorations sera arrêté par la considération suivante : c'est que, si par ses améliorations ses terres acquièrent une plus-value, le propriétaire ne manquera pas d'augmenter le prix de la location dès que la fin du bail sera venue, ou, s'il rencontre de la résistance, d'offrir son domaine à un autre fermier qui lui promettra un prix plus élevé. Le fermier, quelque laborieux et soigneux qu'il soit, cherchera donc à faire pro-

duire à la terre tout ce qu'elle peut donner en dépensant le moins possible et se gardera bien d'accomplir des travaux longs ou coûteux dont les résultats profiteraient à d'autres. Et d'autre part, le propriétaire lui-même fera bien rarement des dépenses d'amélioration dans le courant du bail, parce qu'il n'en retirerait pas un bénéfice immédiat.

En somme, le bail à ferme n'est vraiment avantageux pour le fermier que s'il est garanti par une durée assez longue pour lui permettre de recueillir les fruits de ses dépenses d'amélioration. Mais précisément, il se gardera bien aujourd'hui de se lier pour longtemps, redoutant une de ces crises agricoles qui ont ruiné tant de petits cultivateurs.

SECTION III

EXPLOITATION PAR DES MÉTAYERS

On a essayé d'acclimater les deux précédents systèmes d'exploitation dans le Limousin. Ni l'un ni l'autre, malgré des tentatives nombreuses, n'ont pu l'emporter sur le métayage. Comme certaines cultures, ils ne prospèrent que dans un milieu donné.

Le faire-valoir direct ne peut être pratiqué fructueusement, nous l'avons vu, que dans des propriétés d'une étendue moyenne ; il réclame une surveillance constante, il est très coûteux. Or, dans le Limousin, les domaines sont presque toujours très vastes et souvent le même propriétaire en possède plusieurs qui sont fort éloignés les uns des autres. De là, impossibilité matérielle de surveiller. De plus, s'il est avantageux dans les

contrées où le sol dédommage largement des sacrifices qu'on fait pour lui, il ne saurait l'être dans le Limousin où le rendement des terres, qui sont médiocrement fertiles, n'augmente point en raison directe des dépenses d'exploitation. Les récoltes y sont soumises à trop d'incertitude et sont trop irrégulières, par suite de la variabilité de la température pour qu'on puisse, en toute sécurité, hasarder des capitaux considérables.

On a donc délaissé le faire-valoir direct et il y a bien des chances pour qu'on n'y revienne pas. Il en est autrement du fermage. Il paraît que dans certaines parties du Limousin beaucoup de propriétaires ont recours à ce système d'exploitation. Un propriétaire du canton de Treignac, M. Decoux-Lagoutte, constate dans une brochure publiée en 1889, que le fermage tend chaque jour à remplacer le métayage. C'est, dit-il, un grand malheur qui provient d'une erreur économique et sociale. Nous ne croyons pas que cette tendance gagne beaucoup de terrain. Et la raison en est que généralement, dans le Limousin, le petit cultivateur manque de capitaux. Un propriétaire se hasarderait rarement à confier l'exploitation de son domaine à un fermier qui ne présentera pas des garanties pécuniaires suffisantes.

Reste donc l'exploitation par le métayage. C'est la seule possible dans le Limousin. Malgré les critiques qu'on peut lui adresser, il n'y a pas lieu de le regretter.

On a fait au métayage divers reproches, dont les uns visent les inconvénients qui résultent de la nature même du contrat, et dont les autres concernent plus spécialement les usages qui le régissent dans le Limousin.

Le métayage a-t-on dit, donne au propriétaire un revenu

trop variable, entraîne des ennuis pour la vente des récoltes, exige du maître une surveillance pénible, motivée tant par la direction de la culture que par la crainte qu'il peut avoir de l'infidélité du colon.

Au regard du métayer, il mérite aussi des critiques, puisque le métayer se trouve dans une situation inférieure, qui se rapproche de celle du domestique, et dont il lui est malaisé de sortir parce que son bon vouloir est paralysé par l'exagération de la prestation colonique, qui permet au propriétaire de mettre la main sur une partie de ses économies.

On reproche enfin au métayage, tel qu'il est pratiqué dans le Limousin, la durée annuelle du bail et l'usage qui autorise le colon à n'apporter dans l'association que son travail : il devrait, dit-on, fournir la moitié du capital d'exploitation.

Ces critiques sont-elles fondées ?

Le propriétaire de métairies ne peut pas compter sur une rente fixe et, par suite, ne peut établir son budget sur des bases certaines : Cela est vrai ; mais, du moins, a-t-il la certitude de recueillir quelque chose. Si peu que le domaine produise, il lui en revient la moitié. S'il souffre des mauvaises récoltes, il profite aussi des bonnes ; et l'expérience a démontré que, tout compte fait, la moyenne de ses revenus est, sinon supérieure, du moins égale à la rente qu'il obtiendrait d'un fermier ou au bénéfice net qu'il retirerait du faire-valoir direct (1). Sans doute le propriétaire de métairies a le souci de vendre ses récoltes ; mais cela est moins pénible qu'on le prétend. Et quant à la surveillance qu'il est obligé

(1) J. RIEFFÉL, *op. cit.*, p. 13.

d'exercer pour empêcher ou surprendre les fraudes du métayer, il ne faudrait pas en exagérer l'importance. Le métayer n'est pas ordinairement malhonnête. Mais dans les cas où elle est nécessaire, elle est beaucoup moins absorbante que celle qui incombe au propriétaire faisant valoir par des domestiques.

On nous présente la condition du métayer comme inférieure et se rapprochant sensiblement de celle du domestique. Il est vrai que le métayer ne jouit pas de l'entière liberté du fermier ; il est astreint à un certain nombre d'obligations qui sont autant d'entraves. Mais il ne saurait être comparé au domestique. Le domestique reçoit et exécute des ordres. Les détails de son labeur sont réglés par la volonté du maître ; il travaille exclusivement pour lui ; sa personnalité s'efface devant la sienne. Le métayer, lui, a une situation plus digne et plus indépendante. Il a une maison et une famille. Il ne reçoit pas d'ordres. Il discute librement avec le maître, et sur un pied d'égalité, les questions qui touchent à l'exploitation du domaine. Il ne travaille pas pour le profit exclusif du maître, mais dans un intérêt commun. Le domestique est un employé, un salarié ; le métayer occupe la situation plus haute d'associé.

On a critiqué la durée annuelle du bail. Cette critique n'est pas fondée. Une durée plus longue ne présenterait aucun avantage pour les contractants ; bien plus, elle pourrait créer de graves difficultés. Tous d'abord, si le métayer est honnête et consciencieux, il ne sera pas congédié par le maître qui fera plutôt tout ses efforts pour le retenir. Et d'autre part, si le domaine est assez grand pour nourrir sa famille, et si le propriétaire possède assez de capitaux pour en assurer

convenablement l'exploitation, le métayer ne songera pas à le quitter. Sa stabilité est, en outre, suffisamment garantie par la crainte des ennuis et des dépenses qui accompagnent d'ordinaire un changement : la difficulté pour le colon de trouver un autre domaine à sa convenance, le transport de son mobilier, et pour le propriétaire le désir d'éviter les négligences que le métayer sortant apporte dans ses travaux, les gaspillages et les frais qui sont le cortège habituel des estimations. En fait, il faut toujours un motif grave pour provoquer le départ du métayer. Car les propriétaires qui usent trop facilement de la faculté de donner congé acquièrent une mauvaise réputation dans la région qu'ils habitent et ne peuvent recruter que des métayers malheureux ou peu honnêtes dont on ne veut pas ailleurs. — D'ailleurs, si le bail était garanti par une durée de plusieurs années, la situation des contractants ne serait pas égale. Le propriétaire se verrait obligé de respecter les termes du bail, alors qu'un métayer peu scrupuleux et ne possédant pas d'avances, pourrait impunément, et à son gré, abandonner la culture, puisque le maître n'aurait pas contre lui un recours efficace. Le propriétaire n'accepterait plus comme métayers que ceux qui présenteraient des garanties pécuniaires suffisantes (1).

Enfin le contrat de métayage exige une entente de tous les instants entre le propriétaire et le métayer. Il ne faut pas que le propriétaire soit exposé, s'il avait affaire à un métayer négligent ou récalcitrant, à assister impuissant pendant des années au dépérissement de son bien et à voir périliter ses affaires. De son côté

(1) LE PLAY. *Réforme Sociale*. 1886. t. I. p. 407.

le métayer a tout intérêt à n'être pas lié par un long engagement et à pouvoir abandonner le domaine, si, venant à perdre l'un des membres de sa famille, il lui devient difficile de continuer la culture, ou si le maître refuse de faire des améliorations nécessaires, ou ne peut fournir un capital d'exploitation suffisant. Si l'on ne peut s'entendre il vaut donc mieux se séparer immédiatement que de laisser durer une situation pénible et intolérable à cause des rapports journaliers qu'elle impose.

Donc, loin d'adresser des reproches à l'usage des baux annuels, il faut lui reconnaître des avantages incontestables et l'approuver hautement. Il n'a d'inconvénients que pour les mauvais colons et pour les mauvais maîtres. D'ailleurs, la meilleure réponse qu'on puisse faire à cette critique est celle-ci : on a cité souvent l'exemple de familles de métayers qui ont vécu, de père en fils, sur la même terre pendant plus de trois cents ans. Nous en connaissons deux, pour notre part, qui n'ont pas changé de domaine depuis plus d'un siècle, alors que les terres qu'elles cultivent ont eu quatre propriétaires successifs. Où trouvera-t-on des fermiers qui puissent se prévaloir de pareils titres de noblesse ? Nous pourrions citer enfin un nombre imposant de colons qui vivent depuis quarante ou cinquante ans dans la même métairie. Comme le dit fort bien Le Play, c'est le triomphe du provisoire.

Enfin, on a aussi critiqué l'usage qui décharge le métayer de l'obligation de fournir sa part du capital d'exploitation. « Puisque le contrat repose sur le partage des fruits, dit M. Jules Rieffel, les avances doivent être égales, et cette règle est rigoureuse pour arriver aux

résultats les plus fructueux. Du moment qu'on cherche à établir des compensations, par suite du manque d'avance qu'aurait dû faire l'une ou l'autre des parties, le contrat est faussé ; les revenus nécessairement sont amoindris ». Nous ne voyons pas pourquoi il en serait nécessairement ainsi. Nulle part, dans le Limousin, le métayer ne contribue à fournir le capital d'exploitation et cependant l'agriculture est prospère et les métayers y sont généralement heureux.

Le Métayage au point de vue de la production. — Au commencement du siècle, le métayage donnait au propriétaire un revenu très minime. Rougier-Châtenet, dans la statistique de la Haute-Vienne de 1808, l'évaluait à dix francs par hectare. Grâce aux progrès considérables réalisés depuis, ce chiffre était quadruplé en 1860. On observait que dans tous les pays de l'ouest, le métayage donnait plus de bénéfices que le fermage et même que le faire-valoir direct. C'est ainsi que Jules Rieffel(1), dans son Manuel du propriétaire de métairies, constatait que le fermage rapportait en moyenne 25 francs par hectare, l'exploitation par le propriétaire aidé de maîtres-valets 30 francs et le métayage 40 francs. Quand le propriétaire, dit-il, travaille bien de concert avec le métayer, la rente par le métayage monte à 50 et 60 francs, quelquefois à 100 et 125 francs.

Un propriétaire de métairies, M. de Léobardy, écrivait en 1868 au Comte de Gourcy, qui faisait une excursion agricole dans le Limousin, que les prés de ses domaines lui donnaient un bénéfice net de 100 francs et les terres un bénéfice de 60 francs. Plus près de nous,

(1) *Op. cit.*, p. 13.

un agriculteur distingué, M. Barral qui visita, au cours des années 1877, 1878, 1879, trois cents domaines dans le Limousin, rapporte que depuis vingt-cinq ans le revenu des terres a doublé dans ce pays et qu'elles donnent au propriétaire un revenu net d'environ 67 francs à l'hectare.

On peut évaluer actuellement à 60 francs à l'hectare, le bénéfice revenant au propriétaire dans les domaines de qualité ordinaire et, dans les très bons domaines à 70 et 80 francs. Le fermage et le faire-valoir direct seraient incapables de donner une pareille rente. Ces motifs suffiraient à expliquer la faveur croissante dont jouit le métayage.

Sa prospérité, à laquelle la crise agricole a porté atteinte, mais qu'elle n'a pas arrêtée, a fixé l'attention des économistes et des agronomes qui lui étaient le plus hostiles. Ils ont constaté avec étonnement que les pays de métayers souffraient moins que les autres du malaise général et que, à mesure que la crise devenait plus aiguë, le métayage regagnait le terrain perdu dans les pays de fermage] et apparaissait comme le suprême remède. Avant 1880, c'est-à-dire à une époque de prospérité, les métayers qui avaient fait de bonnes affaires et avaient réuni des capitaux, s'essayaient au fermage et aspiraient à sortir d'une condition qu'ils considéraient comme inférieure. Mais depuis cette époque, ils sont revenus de cette erreur et ont compris que le métayage « se prêtait mieux que le fermage au passage des mauvais jours ». Les propriétaires de fermes eux-mêmes ont dû y recourir quand leurs fermiers ruinés n'ont pas voulu ou n'ont plus pu renouveler leurs baux. Les partisans les plus aveugles du fermage ont dû se rendre à l'évidence,

et ils ne manifestent plus l'hostilité intransigeante d'autrefois contre un système d'exploitation qui n'avait la réputation d'être un pis aller que parce qu'il était mal compris et mal appliqué. En 1886, la Société nationale d'encouragement à l'agriculture consacrait ce revirement d'opinion en émettant le vœu que son bureau favorisât le métayage de tout son pouvoir.

CHAPITRE III

LE MÉTAYAGE AU DOUBLE POINT DE VUE SOCIAL ET MORAL

Des trois grands systèmes d'exploitation en usage aujourd'hui, le métayage est certainement celui qui convient le mieux au propriétaire de biens fonds tant au point de vue moral qu'au point de vue social, et celui qui répond le mieux aux besoins de la classe la moins favorisée des laboureurs : pour le maître, vie à la fois calme, laborieuse et utile ; aisance et sécurité pour l'ouvrier du sol.

Le propriétaire riche, ou même simplement aisé, opérera rarement pour le faire-valoir direct. Les ennuis bien connus qu'engendre ce système d'exploitation et la cherté de la main-d'œuvre le lui feront repousser, toutes les fois que des soins minutieux à donner à la culture ne l'obligeront pas à y recourir. On ne saurait s'en plaindre. Car la situation du domestique n'est point heureuse. Il n'a pas un chez soi, pas de famille. Sa vie est un peu vagabonde. Soumis aux caprices du maître, il peut, d'un moment à l'autre, se trouver sans travail. Il a peu d'espoir de sortir de sa condition. Obligé d'obéir, d'endurer toutes les observations, son caractère s'aigrit rapidement, et les rapports sociaux ne s'en trouvent point adoucis. — Mais le propriétaire hésitera souvent entre le fermage et le métayage. Souvent les avantages de tranquillité que présente le premier, l'engageront à

opter en sa faveur. Cependant s'il envisageait le point de vue moral et le point de vue social, c'est au second qu'il donnerait la préférence.

Dangers du fermage. — Tout cultivateur doit retirer de son travail : 1° de quoi nourrir sa famille, 2° un bénéfice net qui est la juste rémunération de son travail. C'est là un minimum qui devrait toujours être respecté et sur lequel ne devrait jamais empiéter le prix de ferme, C'est une condition essentielle pour la prospérité du fermier et pour le progrès. Dès que les revenus de l'exploitation ne sont plus assez considérables pour lui permettre, le prix de ferme étant payé, de recueillir ce minimum, la balance est rompue ; le contrat produit un résultat contraire à l'équité ; le propriétaire usurpe une partie du salaire du fermier. Or l'établissement de ce minimum est chose assez difficile. Quand le fermier contracte dans une période de prospérité, il prévoit rarement l'éventualité des bouleversements économiques et des maladies qui peuvent s'abattre sur les bestiaux ou sur les cultures. Survienne une crise agricole comme celle qui sévit depuis de nombreuses années, et le revenu des terres qu'il exploite sera considérablement amoindri. Il entamera son capital, mangera ses avances. Le propriétaire lui fera-t-il des concessions, consentira-t-il à réduire le prix de ferme, comme il serait de son devoir de le faire ? Rarement. Si ses terres acquéraient une plus-value, il songerait certainement à augmenter le prix de location. Mais, si c'est le contraire qui se produit, il sera enclin à maintenir le prix convenu ; et cette exigence, correcte au point de vue du droit, mais contraire à toute équité, entraînera la ruine de l'homme imprudent, ou simplement imprévoyant, qui a contracté avec lui. Il

en résulte que le fermier qui, pour faire honneur à ses engagements, se voit contraint de vendre à vil prix récoltes et bestiaux, au lieu de pouvoir attendre le moment opportun, nourrit une haine violente contre le propriétaire qui vit de son travail, sans se préoccuper de ses besoins et des changements économiques qui l'atteignent.

D'autre part, le propriétaire de domaines baillés à ferme qui vit à la campagne, est enclin à l'oisiveté. Spectacle immoral qui revêt aujourd'hui un caractère particulièrement dangereux. Si, las de son désœuvrement et de la monotonie de la vie des champs, il va habiter la ville et grossir la masse des bourgeois inutiles, il a le tort d'être absent de ses terres. Il ne paraît plus que pour réclamer le prix de la location. Le fermier, accoutumé à ne plus le voir, se considère peu à peu comme le maître et éprouve une sourde irritation quand, faute de paiement, il reçoit le congé qui l'expulse. Le terrain est tout préparé pour la propagande socialiste. Elle n'a pas beaucoup de peine à faire accroire au fermier qu'il est victime d'une injuste organisation sociale ; elle souffle sur sa haine qui couve, éveille en lui des désirs malsains et fait des ennemis irréconciliables de ces deux hommes, qui ne se tendent la main, l'un que pour recevoir avec avidité et l'autre pour donner à regret.

Enfin, le fermage n'est accessible qu'à ceux qui possèdent un capital. Dans les contrées où il prédomine, ceux qui n'ont pas d'avances sont réduits à la condition de salariés. Situation inférieure, où l'existence est mal assurée, dont il est difficile de sortir et qui provoque l'émigration vers les villes et les grands centres industriels.

En résumé, le fermage est mauvais au point de vue social parce qu'il ne donne pas toujours au laboureur la juste rémunération de son travail et suscite, par là, l'inimitié entre les propriétaires et les fermiers; il est mauvais au point de vue moral parce qu'il encourage le propriétaire à l'inaction. Enfin, il est dangereux surtout parce qu'il est inaccessible à toute une classe de cultivateurs, celle qui ne possède point de capital et n'a d'autre ressource que son travail.

Avantages du métayage. — A ce triple point de vue le métayage est préférable.

Voici une famille qui ne possède rien, ni habitation, ni lopin de terre, ni capital. Supposons qu'un propriétaire lui tienne le langage suivant : Voici une maison, vous pourrez vous créer un foyer. Voici des terres semencées qui produiront largement de quoi vous nourrir; voici le capital d'exploitation nécessaire pour en continuer la culture. Usez de tout cela honnêtement, faites-le fructifier et, dans vos rapports avec moi, prenez toujours la probité pour guide.

Si un malheur vous frappe, je serai là pour vous consoler et vous soutenir. Si la récolte vient à manquer, ne craignez rien, je vous nourrirai ; aux mauvais jours votre existence est assurée. J'userai dans votre intérêt de l'instruction que la fortune m'a permis d'acquérir et de l'expérience que l'âge m'a donnée. Mes connaissances ne vous seront point inutiles. Je me tiendrai au courant des progrès de l'agriculture et vous ferai connaître les nouvelles cultures et les instruments perfectionnés qui, avec moins de peine, vous donneront plus de profit.

Vous aurez un foyer et le composerez à votre gré. Si

vous n'êtes pas assez fort pour remplir votre tâche, adjoignez-vous un associé, soit un membre de votre famille, soit un étranger. Vous pourrez vous permettre le luxe d'avoir une nombreuse descendance. Car les enfants, qui sont l'effroi de l'ouvrier, du petit propriétaire redoutant le morcellement de son domaine et des ménages pauvres des villes, ne vous seront pas à charge. Vos dépenses n'en seront pas augmentées, puisque ce qu'ils consommeront la terre vous le donnera largement. Bien au contraire, ils seront pour vous une source nouvelle de revenus, une richesse. Ils vous éviteront la nécessité d'avoir des domestiques : car dès leur plus jeune âge, vous pourrez les occuper aux menus travaux des champs et, dans bien des circonstances, ils tiendront la place d'une personne vigoureuse et forte. A quinze ans ils gagneront leur vie, et leurs jeunes bras, remuant et fouillant cette terre, contribueront à grossir le pécule commun. Et quand viendra l'âge où vos forces vous trahiront, ils vous remplaceront dans votre pénible labeur et soutiendront votre vieillesse.

On a prétendu que vous seriez asservi à ma volonté. Point du tout ; vous ne serez pas mon domestique. Vous conserverez une indépendance suffisante qui ne sera limitée que par la coutume. Je ne vous donnerai point des ordres, mais seulement de bienveillants conseils. Je ne me permettrai point à votre égard d'observations malveillantes, ni d'inutiles tracasseries. J'entendrai votre avis sur toutes les questions qui toucheront à l'exploitation du domaine, et j'en tiendrai compte. Je n'accomplirai aucun acte qui ne soit dans un intérêt commun.

Conduisez-vous loyalement et vous ne quitterez pas

ces terres et cette maison auxquelles vous vous serez attachés comme si elles étaient vôtres. Vous serez pour moi un associé, un ami même, en qui j'ai confiance, et du travail et de l'honnêteté duquel dépend la prospérité de ma maison. Et un jour, si vous avez été économe, si vous avez imité le propriétaire votre voisin, vous deviendrez propriétaire à votre tour.

Vous n'aviez rien quand vous avez accepté de cultiver mon domaine ; vous aurez eu la satisfaction d'élever une nombreuse famille, et vous vous retirerez avec un pécule qui, mieux que la pension de retraite de l'ouvrier ou du petit employé, vous permettra de couler sans inquiétude et dans une modeste aisance, les dernières années de votre vie.

En retour de ces avantages qu'aucun patron, aucune association ne pourrait vous offrir, je vous demande la moitié des bénéfices que vous réaliserez sur mon domaine. Où trouver une association plus morale et plus conforme à l'équité ?

Ainsi le métayage présente de grands avantages pour la classe des petits cultivateurs. Accessible à tous, même aux plus pauvres, il offre un asile aux familles qui ne possèdent rien, rattache au sol celles qui sont honnêtes et laborieuses et leur permet, par des moyens honorables, de s'élever à une condition meilleure. Et non seulement il est utile à ceux qui n'ont pour toute fortune que leur travail, mais aussi il est l'unique ressource des tout petits propriétaires dont le champ est grevé d'une hypothèque, et qui ne pourraient subsister qu'à la condition d'aller travailler chez autrui comme journaliers. La situation du métayer est infiniment plus heureuse que celle du petit propriétaire endetté qui

succombe sous le poids de l'usure. Le métayer n'a pas besoin d'emprunter pour exploiter le domaine, puisque le maître lui fournit le capital nécessaire. Si cependant il a besoin d'argent dans le courant de l'année, ce qui lui arrive rarement puisqu'il achète peu pour sa consommation, il s'adresse au propriétaire qui est son banquier naturel et qui lui avance les sommes demandées sans exiger d'intérêt. Ainsi le métayer a l'avantage du prêt gratuit, tandis que le petit propriétaire, que sa passion immodérée pour le sol pousse à acheter au delà de ses forces, ne trouve à emprunter qu'à 50/0, ce qui le conduit à la ruine. Aussi observe-t-on que la petite propriété tend à disparaître. C'est elle qui la première a été atteinte par la crise économique dont souffre notre pays ; c'est d'elle que sont venues les plaintes les plus vives. — Le métayer enfin, quoique moins indépendant, est, en maintes circonstances, plus heureux que le premier. Du moins, il n'est pas tenu au paiement d'une rente invariable à une époque déterminée. Il ne souffre pas de la difficulté de se procurer de l'argent, et ne se voit jamais acculé à la dure extrémité à laquelle est parfois réduit le premier quand le jour de l'échéance est venu.

Et pourquoi, si ce n'est parce que le métayage repose sur un fondement équitable ? L'obligation du métayer consiste dans la remise au propriétaire d'une partie des fruits. Sa dette varie suivant les chances de la culture ; elle en suit toutes les fluctuations, tous les hasards, toujours certaine quant à son paiement pour le propriétaire, et pour le colon jamais plus lourde une année que l'autre. Quelle que soit la récolte, abondante ou médiocre, il en a la moitié, et l'importance des bénéfices qu'il recueille est

réglée par deux uniques facteurs : son travail et la nature. « Dans la situation qui lui est faite, il ne dépend, quant à ses ressources, ni des oscillations de la politique, ni des fluctuations du cours des denrées alimentaires qu'il consomme sous son toit. Il ne dépend que des circonstances naturelles, de la pluie, de la gelée, de la sécheresse, de toutes les causes qui échappent à la puissance des hommes. S'il y a beaucoup, il a beaucoup ; s'il y a peu, il a peu. Mais le propriétaire est, comme lui, soumis aux mêmes lois, riche ou pauvre, en ce qui ce concerne son domaine, selon la volonté de Dieu (1) ». Tout doit concourir à maintenir entre propriétaire et colon l'entente et l'harmonie. La prospérité de l'un est entièrement liée à la prospérité de l'autre. Ils sont solidaires. Soumis aux mêmes lois économiques, aux mêmes hasards de la culture, ils profitent ou souffrent des mêmes événements. Ils courent les mêmes dangers, redoutent les mêmes ennemis ; leur vie est faite de jouissances et d'aspirations communes.

Qui ne voit que dans de pareilles conditions l'antagonisme social se trouve sinon supprimé, du moins singulièrement affaibli ? Ce ne sont plus les profits scandaleux du patron sur l'ouvrier, les oppositions d'intérêt du domestique et du maître, du fermier et du propriétaire. Les avantages qui sont faits au métayer le détournent des idées révolutionnaires. Il sait bien qu'il ne retirerait aucun profit d'un bouleversement ; que, livré à lui-même, à ses seules forces et sans capitaux, il ne pourrait atteindre le degré d'aisance que lui procure son association avec un propriétaire intelligent et instruit. Les

(1) DE TOURDONNET. Situation du métayage en France : Introduction.

apôtres du socialisme le sentent bien ; aussi tous leurs efforts tendent-ils à assouplir leurs doctrines, à les concilier avec les besoins des laboureurs, à leur donner une forme séduisante. Mais ils n'ont pu encore recruter d'adhérents dans les pays de métayage et de petite culture, et leurs théories viennent se heurter au sens pratique et au caractère défiant des habitants des campagnes. A ce point de vue, l'extension du métayage produirait d'heureux effets. Il serait désirable de le voir adopter dans les pays de fermage qui souffrent de la crise agricole. Les relations cordiales qu'il impose entre la classe riche et la classe pauvre le recommandent comme l'institution la plus favorable à la solution de la question sociale dans les campagnes.

Enfin le propriétaire foncier qui habite la campagne trouve dans la culture par le métayage une occupation agréable et utile. La campagne offre peu de distractions à celui qui ne s'intéresse pas à la culture. Les délasséments physiques, tels que la chasse et la pêche ne sauraient remplir la vie d'un homme, et d'ailleurs il n'est pas permis de s'y adonner à toutes les époques de l'année. Or, mieux que le fermage qui pousse trop au désœuvrement, mieux que le faire-valoir direct qui est fatigant par la surveillance constante qu'il nécessite, le métayage offre au propriétaire une occupation régulière, paisible, attachante, qui lui laisse de nombreux loisirs. L'agriculture est une science vaste, difficile, obscure souvent, capable de fournir un aliment suffisant à l'esprit le plus exigeant et le plus large. Suivre les progrès d'une culture, adapter au sol celle qui lui convient le mieux, renoncer en temps utile, pour ne pas être victime d'une crise, à la culture dont les produits encombrant

le marché et prévoir celle qui donnera demain le plus de profits, en d'autres termes, étudier les lois de l'offre et de la demande et mettre en pratique les leçons qu'elles enseignent, expérimenter les engrais nouveaux, donner à chaque terrain les matières organiques dont il est dépourvu, pratiquer à propos des drainages et des irrigations, faire des plantations et des défrichements, améliorer enfin les races de bestiaux et créer par des croisement ignorés des races nouvelles, sont des travaux qui réclament toutes les ressources de l'intelligence et qui provoquent des études théoriques plus attachantes qu'on ne le croit généralement et auxquelles le propriétaire de fermes ne songe point à se livrer.

Devoirs du propriétaire. — Le premier et le plus important devoir du propriétaire de métairies est d'habiter ses terres. Autant que possible, il doit résider la majeure partie de l'année au milieu de ses métayers. A cette condition seulement il peut diriger et surveiller avec fruit la culture et remplir d'une manière efficace les devoirs que sa situation lui impose.

S'il habite ses terres, il dépensera sur place les revenus de ses domaines. Les familles pauvres d'alentour auxquelles est préjudiciable le drainage de l'argent en faveur des villes en profiteront et en retireront un peu de bien-être. Il n'aura pas besoin de confier à un régisseur l'administration de ses domaines. Il y gagnera de se perfectionner dans une science difficile et vaste, d'acquérir la compétence qui donne l'autorité et d'apporter dans tous les détails de l'exploitation l'œil investigateur du maître. En habituant ses métayers à une surveillance rigoureuse, sans toutefois les taquiner pour des futilités, il les maintiendra facilement dans la voie

de l'honnêteté, et effacera de leur esprit la pensée des détournements et des fraudes qu'éveille trop souvent l'absence ou la négligence du maître.

Il fera bien d'avoir une réserve, c'est-à-dire un ou plusieurs champs d'expérience où il essaiera les cultures et les engrais nouveaux. Le métayer se laissera plus facilement convaincre par des exemples visibles et palpables que par les raisonnements les plus sensés et les plus clairs. Voyant le maître travailler activement et avec profit aux innovations et aux améliorations qu'il propose, il accueillera ses conseils avec plus de confiance et sera plus enclin à les suivre.

Enfin le propriétaire habitant au milieu de ses métayers, sera en constants rapports avec eux. Outre qu'il y apprendra à mieux connaître les hommes et que ce sera pour lui une bonne préparation à la vie politique (1), il y gagnera de se faire aimer et respecter. Qu'il sache bien d'ailleurs qu'il a d'autres devoirs que celui de surveiller et de diriger la culture. La situation d'homme plus instruit et plus riche lui impose d'autres obligations et lui donne une influence qui doit s'étendre dans un autre domaine. Plus que jamais il doit être, il doit se faire le directeur moral de gens souvent trop simples et trop peu clairvoyants pour comprendre toute la portée des actes de la vie politique. Qu'il se pénétre bien de cette idée qu'avec le paysan propriétaire, il commande le dernier rempart que la société actuelle puisse opposer à la formidable poussée du socialisme. Il puise dans le contrat de métayage, par la satisfaction que donne ce contrat à la soif de justice et d'égalité

(1) LE PLAY. *Réforme sociale*, 1886. T. I, p. 407.

dont sont animées toutes les classes peu favorisées de la fortune, par l'équitable rémunération du travail qui en est la base, par la vie aisée, tranquille et saine qu'il assure aux cultivateurs les plus pauvres, une force incomparablement puissante.

Nous ne prétendons pas qu'il doive user de moyens peu louables, inspirant au métayer de la crainte pour lui ou pour sa famille, tels que des menaces d'expulsion. Ces moyens réussissent rarement, provoquent toujours une sourde irritation et forcent le métayer à la dissimulation et à l'hypocrisie. Non. Il a d'autres moyens de persuasion. Qu'il emploie tous ses efforts à se faire aimer et estimer et, par là, à faire aimer et respecter les idées et les institutions dont il doit prendre la défense.

Qu'il se rapproche de ses métayers, qu'il les voie souvent et mérite d'entrer dans leur intimité, qu'il s'efforce de connaître et de satisfaire leurs tendances et leurs besoins. En se connaissant mieux, on s'estime et on se respecte davantage. Pour être moins instruits et moins policés que le maître, les métayers n'en sentent pas moins, et leur confiance va volontiers vers ceux qui, par leurs attentions et leur sollicitude, leur prouvent tout l'intérêt qu'ils leur portent. Sous une enveloppe grossière et une apparente froideur, ils cachent souvent des sentiments affectueux et reconnaissants dont il ne faut point dédaigner l'hommage. Que le maître apporte dans ses relations la franchise et la simplicité qui conviennent avec des gens dont le parler rude et franc est une garantie de sincérité. Qu'il se garde bien de les blesser par des remontrances trop vives ou par une attitude hautaine. Il les éloignerait de lui et leur

ferait détester leur sort. Surtout pas d'observations provoquées par des soupçons mal fondés. Le métayer ne pardonnera pas qu'on suspecte à tort sa loyauté. — Craignez-vous qu'il vous trompe ? Surveillez-le sans avoir l'air de le faire, sans prendre les allures d'un gendarme toujours à l'affût d'un détournement, toujours en quête d'une fraude. Et si vous acquérez la conviction que vos soupçons étaient fondés, traitez-le avec douceur. S'il s'agit d'un manquement ou d'une simple négligence, glissez sur ces petites imperfections. Grondez-le avec fermeté, mais en gardant une juste mesure, si la faute est sérieuse. Mais si elle est grave et même vous cause un certain préjudice, ne cherchez pas à le corriger en lui inspirant la crainte de la justice. Vous le punirez suffisamment en lui signifiant son congé.

Le propriétaire peut encore méditer avec fruit ces lignes écrites il y a trois cent ans par Olivier de Serres : « N'entrez point en piques avec votre métayer, mais supporter doucement ses petites imperfections. Gardez cependant votre autorité afin de ne l'accoutumer à désobéir et à ne craindre... N'exigerez de lui, outre son dû, rien qui lui préjudicie ; lui montrerez au reste l'amitié que vous lui portez, louant son industrie, sa diligence (1) »

(1) Voici le passage tout entier : « Tel sera le fermier, de mesme le métayer. Homme de bien, loyal, de parole, et de bon compte : sain : aagé de vingt-cinq à soixante ans : marié avec une sage et bonne mesnagère : industrieux : laborieux : diligent : espargnant : sobre : non amateur de bonne chère : non yvrongne : ne babillard ; ne plaideur : ne villotier : n'ayant aucun bien terrien, ou au soleil : ains des moyens à la bource. Ainsi qualifié et rencontré, sera celui qu'il vous faut, avec lequel n'entrerez en piques à peu d'occasion, mais supporterés doucement ses petites imperfections : toutes-fois avec un iusques où, gardant vostre autorité, afin de

Le véritable propriétaire aime son métayer à l'égard d'un ami humble et pauvre dont il peut et doit être le bienfaiteur. Et comment ne serait-il pas attaché à cet homme, témoin des événements heureux et malheureux de sa famille, qui a participé à ses joies et à ses peines et souvent a partagé les jeux de son enfance ? Il fait de sorte que les habitants de son domaine, loin de redouter sa présence, le voient venir avec plaisir. Il s'informe de leur santé, a pour chacun d'eux un mot affectueux, une parole bienveillante.

Par une fréquentation journalière, il pénètre aisément au fond de leur âme et peut exercer sur leur esprit une influence salubre. Il devient leur conseiller dans les circonstances difficiles ; il est leur protecteur naturel. Souvent même il est chargé de placer leurs petites éco-

ne l'accoutumer à désobéir et à ne craindre. Comptez souvent avec lui, de peur de mescompte. Ne laissez courir sur lui, terme sur terme, ni aucune autre chose, en laquelle il vous soit tenu, pour petite qu'elle soit : comme par le contraire n'exigés de lui, outre son deu, rien qui lui préjudicie. Lui montrés au reste l'amitié que lui portés, louant son industrie, sa diligence et vous réjouissant de son profit, trouvant bon qu'il gagne honnestement avec vous, pour l'effectionner toujours mieux à votre service. Ne changerés de fermier ne de métayer, si le treuvés passable, que le plus rarement que pourrés : et au contraire n'en souffrirés aucun, qui n'ait la plus-part des qualités susdites. Et quel que soit vostre fermier ou vostre métayer, n'abandonnés tellement vostre terre, qu'en toutes saisons ne la visitiés (le plus souvent estant le meilleur) pour remédier à temps, aux destracs survenans. Principalement, en la récolte des fruits tenés-vous en de si près, qu'en tirés vostre raison. Ne souffrant au reste, en vostre domaine affermé ou non, aucune introduction de nouvellété qui vous préjudicie, soit de chemins, soit de pasturages, abbruvours, coupes de bois et autres servitudes. Non plus, laissez perdre aucune partie des autorités, prééminences, franchises, libertés, privilèges, bonnes coustumes, que vous avés sur vos sujets et sur vos voisins. » P. 58.

nomies. Ainsi, discrètement, il fait le bien. Il éprouve alors l'intime jouissance de voir prospérer autour de lui ces familles qui lui doivent un peu de leur aisance ; il a la joie profonde de se sentir aimé et respecté et de découvrir chez ces braves gens des sentiments de reconnaissance dont l'expression spontanée et naïve fait tout le charme. Il peut se dire enfin que, dans sa modeste sphère, il contribue largement au bonheur d'une classe de travailleurs qui mérite tous les égards, et au maintien de la paix sociale.

CHAPITRE IV

LA FAMILLE DU MÉTAYER ET LA COMMUNAUTÉ LIMOUSINE

Dans notre ancien droit, on ne connaissait pas seulement la communauté de biens entre les conjoints par mariage. Il y avait aussi une communauté spéciale ou société de biens très répandue dans les provinces du centre et de l'ouest, et qui apparaît comme une tradition de l'organisation familiale antique. Cette communauté avait été d'un usage général avant le ^{xvi}^e siècle et se rencontrait encore fréquemment avant la Révolution. En principe elle ne pouvait avoir lieu qu'entre personnes de condition roturière. C'étaient des frères, des parents éloignés, quelquefois même des étrangers, le plus souvent majeurs, qui, par raison d'économie, se réunissaient sous un même toit et demeuraient ensemble « à commun pot, sel et dépense ». Quelques coutumes exigeaient qu'outre la table, le pot et l'habitation, il y eut aussi mélange de leurs biens et participation aux gains et aux pertes.

Cette communauté pouvait être contractée pour un temps ou pour le vivant des associés ; elle était générale, ou particulière à certains biens ; enfin elle pouvait être expresse ou tacite : expresse quand les parties en avaient passé acte par devant notaire, ou sous leurs signatures privées, tacite ou paisible « quand deux ou

plusieurs personnes, usant de leurs droits, et capables de contracter communauté, avaient demeuré ensemble par an et jour, vivant à même pot et feu, et mêlant leurs biens ensemble au même fait commun de l'hôtel ».

De même que la communauté conjugale a un chef, le mari, qui peut aliéner et engager ainsi que bon lui semble, de même la communauté taisible avait un chef qui commandait aux membres de l'association familiale et faisait toutes les affaires. En principe, les meubles et les conquêts immeubles entraient dans la masse commune et, lors la dissolution de la société, étaient partagés, à moins de conventions contraires, par portions égales entre les associés. Mais il n'en était pas toujours de même, et on suivait une règle de partage différente dans les communautés de paysans agriculteurs. Boucheul rapporte en effet dans son *Commentaire de l'article 231 de la coutume de Poitou*, au numéro 64, qu'à la fin du bail, si l'un des frères ou associés avait des enfants et l'autre non, les fruits recueillis ou qui étaient sur la terre, ne se divisaient pas entre les deux frères ou associés par égales portions, mais bien par têtes, suivant le nombre des personnes qui avaient fait valoir la métairie ; « de telle sorte que les enfants de l'associé y prenaient portion pour récompense de leur travail et des peines qu'ils avaient employé pour la culture des terres ». Et il ajoute : « C'est la façon ordinaire de partager entre les paysans et gens de village, qu'ils appellent partager par écuëlle ou demi-écuëlle, selon l'âge des enfants ; quant aux autres meubles de la communauté, l'on ne regarde que les personnes qui y ont part et chef ».

C'est à cette communauté taisible, disparue aujour-

d'hui dans presque toute la France, qu'il faut rattacher la communauté en usage chez la plupart des familles de métayers du Limousin. Sauf quelques modifications, elle est encore soumise aux usages d'autrefois qui se sont fidèlement transmis. Sa conservation est due sans doute à la division de la propriété qui est restée dans le Limousin à peu près telle qu'elle était avant la Révolution. Les domaines ayant une étendue moyenne de 35 à 40 hectares exigent une famille nombreuse. Et comme l'emploi des domestiques est trop coûteux, les fils ont l'habitude de rester auprès du père, et, quand le père est mort, de s'associer entre eux pour continuer la culture.

Cette communauté, espèce de société de participation verbale et sans stipulation précise, possède un capital d'exploitation qui consiste en un certain nombre d'instruments relatifs, les uns à l'exploitation des terres, des prairies et des arbres (charrues, bèches, faux, faucilles, taille-près, râtaux, tours à charger le foin, cordes, etc.), les autres à l'exploitation des bêtes à cornes (marmites, auges, seaux, jougs, juilles), du jardin potager, de la basse-cour, des abeilles; d'autres enfin à la fabrication des fils de chanvre et de laine; et aussi quelques instruments de menuiserie (1). Souvent ces instruments ne sont pas indivis et sont considérés comme faisant partie du pécule du père. Mais il est à remarquer que la communauté ne recueille pas les meubles que chacun des associés possédait au temps du contrat, ni le revenu des immeubles personnels à l'un d'eux. Elle diffère en cela de l'ancienne communauté taisible.

(1) M. du MAROUSSEM, à son cours.

Le chef de l'association porte le nom de maître ou chef-colon. C'est généralement le père de famille. Quand il n'existe plus, les associés choisissent parmi eux un directeur, quelquefois plusieurs. Ce choix donnait lieu autrefois dans les communautés taisibles du Nivernais à un véritable vote. Les associés sont habituellement ceux dont le nom se trouve cité dans l'acte notarié passé avec le propriétaire auprès du nom du maître de l'association ; et quand il n'y a pas de bail authentique, ce sont les fils majeurs mariés, parfois aussi non mariés, qui demeurent ensemble (1). Au dernier rang, on trouve les enfants et petits enfants mineurs qui ne sont pas, à proprement parler, des associés, mais qui ont droit à partir d'un certain âge, et quand la communauté se dissout, à une quantité de fruits qui varie suivant leur force et leur aptitude au travail. Les domestiques ne sont pas membres de l'association.

Le chef colon représente la communauté au dehors : il traite avec le propriétaire, il est responsable du cheptel. Au dedans, il distribue les tâches, les travaux. C'est à lui, qui possède de par son âge une certaine expérience, qu'échoit la mission délicate de soigner, ou comme, on dit, de gouverner le gros bétail. Le ménage, les brebis, les porcs et la basse-cour sont sous la direction de la mère de famille. Aux hommes et aux femmes plus jeunes et plus vigoureux incombent les travaux pénibles des champs. Les enfants sont utilisés dès leur plus jeune âge pour mener paître les bestiaux. — Le chef de la communauté est obligé de nourrir et vêtir ses membres, de pourvoir à leurs besoins et d'entretenir la maison et

(1) Usages locaux du département de la Haute-Vienne. »

le mobilier. Il paye les impôts, assis sur la propriété ; il est chargé de toutes les fournitures.

La communauté limousine dépense peu. L'argent ne doit sortir de la caisse commune que pour l'achat des objets indispensables que ne produit pas le domaine. Le métayer limousin tire du domaine la nourriture, le chauffage, l'éclairage et une partie des vêtements de sa famille. Le froment, le seigle, les châtaignes, les pommes de terre, les raves, les quelques légumes du jardin et le porc salé suffisent amplement à la nourrir. Il paie en nature le meunier auquel il fait moudre son blé. Il se charge ensuite de l'opération du blutage ; il pétrit et cuit son pain. Le chanvre, la laine sont souvent l'objet d'une utilisation immédiate ou sont échangés contre les draps et les droguets qu'on fabrique dans le pays. En un mot, la communauté cherche à se suffire à elle-même avec les produits directs de son travail. Nous sommes en présence d'une économie domestique fermée.

La communauté limousine donne lieu à deux sortes de partage :

Quand la famille a satisfait à tous ses besoins, il peut y avoir à la fin de chaque année un reste qui constitue le bénéfice. Ce bénéfice est parfois l'objet d'un partage auquel participent ceux-là seulement qui figurent dans le bail à titre d'associés. Mais il n'en est pas toujours ainsi. Quelquefois il arrive que l'un ou plusieurs des associés stipulent du chef colon une somme déterminée pour leur salaire ; à la fin de l'année, ils n'ont droit à aucune part dans les récoltes et ne peuvent exiger que le salaire convenu. Fréquemment aussi, le chef de fa-

mille qui est obligé, lorsque les fruits récoltés n'ont pas suffi à nourrir la communauté, de fournir le surplus, garde, à titre de dédommagement, de compensation, les bénéfices du cheptel et les denrées qui n'ont pas été consommées. Cet usage est suivi à Rochechouart, Saint-Junien, Saint-Laurent-sur-Gorre, Saint-Mathieu, Pierrebuffière, Nieuil.

En outre du partage annuel, il s'en fait un autre quand un des membres se sépare de la communauté ou lorsque cette dernière se dissout. Dans quelques contrées, le chef de la communauté commence par prélever les meubles meublants, les ustensiles aratoires et les grains de toute espèce qui proviennent des récoltes des années précédentes. Mais les denrées récoltées dans l'année de la séparation et celles qui sont à percevoir, font toujours l'objet d'un partage général auquel participent, non plus seulement les associés proprement dits, mais bien tous les membres de la communauté. L'usage veut, en effet, que chacun reçoive une part proportionnelle à l'importance de son travail. Cela est nécessaire pour assurer la subsistance de chaque associé et de ses enfants. Le partage ne se fait pas par portions égales. On a égard à l'âge des copartageants ; et, sur ce point, les usages sont extrêmement variables. Dans le canton sud de Limoges, l'enfant obtient une demi-part à l'âge de dix ans et une part entière à l'âge de seize ans. A Perrebuffière, Saint-Laurent-sur-Gorre, Saint-Junien, il a droit à une demi-tétée, dès l'âge de sept ans et à une tétée entière à quatorze ans. A Bellac et à Mézières, la tétée entière lui est octroyée dès qu'il a atteint dix ans. L'enfant qui n'a pas atteint sept ans

ne vient pas au partage parce qu'il n'a pu rendre encore aucun service à la communauté (1).

En règle générale, le partage porte sur toutes les récoltes de l'année courante, sans distinction de produits.

Il y a cependant des contrées où l'on suit des usages particuliers. C'est ainsi que dans le canton de Pierrebuffière le froment et l'avoine restent la propriété exclusive du chef de la communauté. Si l'on ne récolte que peu ou pas de seigle, on prend une quantité de froment suffisante pour représenter l'équivalent du seigle nécessaire pour nourrir la famille : C'est cette portion seulement qui est soumise au partage. Dans d'autres cantons, à Saint-Yrieix par exemple, les enfants, tant qu'ils ne sont pas mariés, n'ont droit à aucune part des produits en nature. Néanmoins pour les encourager, le colon leur permet, avec l'assentiment du propriétaire, de se livrer, dans leurs moments de loisir, à quelques travaux tels que le défrichement d'une lande, l'ensemencement d'un champ de pommes de terre, ou même l'élevage de quelques têtes de bétail dont le produit leur appartient en totalité ou en partie. Mais dès qu'ils sont mariés, ils ont droit chaque année à une part dans la récolte. Cependant le chef-colon, ayant les charges du ménage et supportant seul les pertes, garde toujours, à titre d'indemnité, la propriété exclusive du blé vieux.

L'association entre colons est verbale, comme nous l'avons observé déjà. Aucun écrit ne constate les conventions des associés. Aussi s'élève-t-il souvent des contestations quand il faut procéder au partage, et

(1) Usages locaux du département de la Haute-Vienne. »

surtout lorsque la communauté a duré de nombreuses années. Plusieurs commissions cantonales de 1855 émettaient le vœu que les conventions fussent formulées par acte authentique et enregistrées au droit fixe d'un franc.

La communauté limousine est aujourd'hui en décadence. Après avoir longtemps résisté, grâce à sa forte organisation, elle cède à la poussée des idées nouvelles qui désagrègent peu à peu la famille. Le père de famille n'a plus assez d'autorité pour retenir auprès de lui ses enfants. Le mal est particulièrement grand dans la Creuse où, dès l'âge de seize ou dix-sept ans, ils partent pour faire, comme ils disent, la campagne. La facilité des communications, le service militaire, et aussi, il faut bien le dire, l'extension de l'instruction primaire (les meilleurs choses ont souvent leur côté mauvais et imprévu) sont autant de causes d'émancipation en ouvrant aux jeunes des horizons inconnus. L'attrait des villes, le désir d'occuper des fonctions salariées en enlèvent beaucoup à la terre. Ceux qui restent, pressés de jouir, préfèrent la condition de domestique, s'estimant plus heureux de gagner un peu d'argent qu'ils se hâtent de dépenser que de rester auprès du père pour grossir le pécule commun. Les familles de métayers organisées en communauté deviennent donc de plus en plus rares. Fait regrettable pour le métayer autant que pour le propriétaire. Dans ces domaines de 35 à 40 hectares, les métayers vivaient largement de la vie saine et robuste des champs. Quand l'association était dirigée par un chef habile, elle était toujours florissante. L'épargne était plus facile par la réunion de plusieurs ménages autour d'un même feu et d'une même table. Le proprié-

taire, de son côté, ne trouvant plus que difficilement des familles assez nombreuses, est obligé de morceler ses domaines, de doubler les bâtiments et le matériel d'exploitation. Il lui faut des capitaux plus considérables et ses revenus ne s'en trouvent point augmentés,

APPENDICE

ÉTENDUE D'UNE MÉTAIRIE

L'étendue d'une métairie ne doit pas être trop considérable. Il faut, en effet, qu'elle puisse être cultivée par les seuls bras de la famille, que le métayer n'ait pas besoin de prendre des domestiques dont l'emploi est est toujours plus coûteux (1).

Dans la Haute-Vienne, les petites métairies ont de dix-huit à vingt hectares, les grandes de trente-cinq à quarante-cinq. Dans les arrondissement de Saint-Yrieix et le Bellac, elles atteignent quelquefois soixante et même quatre-vingts hectares. C'est beaucoup trop ; car on trouve rarement des familles assez nombreuses pour cultiver d'aussi vastes étendues. — Dans la Corrèze, les domaines ont de quinze à quarante-cinq hectares. Dans la Creuse et dans la Charente, la moyenne est de quarante hectares. Cependant dans l'est de ce dernier département, on trouve fréquemment de petits domaines qui n'ont que de douze à dix-huit hectares. Ce sont les mieux cultivés et les plus productifs. Dans ces petites métairies, il n'y a souvent que le métayer, sa femme et un ou deux enfants en bas âge, au total trois ou quatre personnes. Dans les domaines de trente-six à quarante hectares, il faut au moins six personnes

(1) LE PLAY. *Réforme sociale* 1886. T. 1, p. 407.

dans la force de l'âge. Il devient très difficile de trouver des familles assez nombreuses pour les cultiver.

Il appartient au propriétaire de donner à son domaine une étendue convenable. S'il veut avoir la certitude qu'il soit bien cultivé, il fera bien de résister aux exigences des métayers qui croient avantageux de posséder de vastes étendues. On s'accorde pour reconnaître qu'une métairie ne doit pas avoir plus de vingt-cinq à trente hectares.

BAIL A COLONAT PARTIAIRE

Par devant M^e François-Léonard-Eugène-Jules Ducoudert, notaire à la résidence de Chabanais, arrondissement de Confolens, Charente, et son collègue, soussignés :

A comparu.

M. L... propriétaire, demeurant à Paris.

Lequel a, par ces présentes, déclaré donner à titre de bail à colonage ou à moitié fruits.

A Jean V. colon, et Françoise B. sa femme qu'il autorise, demeurant ensemble, à Laquintinie, commune de Chabanais, ici présents et acceptant.

La moitié du domaine dit de Laquintinie situé au lieu de ce nom et ès-environs sur les communes de Chabanais et Chirac. La dite moitié composée de bâtiments d'habitation et d'exploitation, jardins, prés, pacages, terres, chaumes et châtaigneraies, bien connue des parties qui jugent inutile d'en faire la désignation détaillée.

Ensemble et pour servir à l'exploitation desdits biens, un fonds de cheptel dont il sera parlé plus loin.

Ce bail est fait aux conditions suivantes :

1^o Les preneurs devront jouir des biens dont il s'agit en bon père de famille, sans y commettre ni y souffrir de dégradations.

tions ni malversations et en se conformant aux dispositions de la loi et aux usages.

2° Ils ne pourront faire de charrois, ni labourer des terres étrangères sans permission ; mais ils devront faire tous les charrois dont le bailleur aura besoin, à la charge par celui-ci de leur payer, à titre d'indemnité, un franc par jour et par homme.

3° Ils ne pourront couper ni arracher aucun arbre mort ni vif sans permission ; mais ils profiteront pour leur chauffage du bois de serpe accoutumé en le coupant à l'âge ordinaire. En cas d'insuffisance de ce bois de chauffage, le complément nécessaire sera fourni par le bailleur.

4° Ils prendront à leur entrée et devront laisser à leur sortie des terrains ensemencés de vingt-cinq kilogrammes de trèfle sur froment et une superficie de cinquante ares de topinambours.

5° Il sera prélevé pour la semence en blé, sur le drap et avant partage, une quantité annuelle de six hectolitres de froment et d'un hectolitre de seigle. Le surplus nécessaire sera fourni par les preneurs. Les petites semences seront fournies par moitié. Les graines des plantes fourragères ou des récoltes à consommer en vert seront fournies par moitié.

6° L'entretien des toitures des bâtiments occupés par les preneurs sera totalement à la charge du bailleur.

7° Les preneurs ne pourront changer l'assolement existant sans l'autorisation du bailleur.

8° Les bestiaux, charrettes, charrues et gros instruments aratoires servant tant à la culture du sol, qu'à l'emploi des produits seront compris dans le cheptel et entretenus par moitié.

9° Les litières qui seront achetées en dehors du domaine seront intégralement payées par le bailleur ; mais les preneurs devront les couper, ramasser et conduire sans indemnité.

10° Les engrais et amendements qui seront employés dans le domaine seront payés : un tiers par les preneurs et deux tiers par le bailleur.

11° Tous les fruits et revenus, tant naturels qu'industriels, seront partagés par moitié, à l'exception des châtaignes qui appartiendront en totalité aux preneurs, et des pommes de terre et autres racines, qui seront consommées chaque année

dans le domaine, et seront partagées seulement l'année de la sortie des preneurs et sauf l'exécution de l'article treize ci-après.

12° Les impôts fonciers et des portes et fenêtres seront à la charge du bailleur ; les prestations pour les chemins vicinaux seront payées par moitié, ainsi que la prime d'assurance en ce qui concerne les cheptels et fourrages. Les preneurs paieront leur cote personnelle et mobilière, ainsi que la prime d'assurance applicable à leur mobilier et au risque locatif.

13° Les preneurs paieront au bailleur, à titre d'indemnité pour leur logement, la recouverture des bâtiment et le complément du bois nécessaire pour leur chauffage mis à la charge du bailleur, une somme de cent francs. Ils livreront, en outre, chaque année, au dit bailleur, à titre de redevances ou menus suffrages, quatre poulets, quatre chapons, cent œufs, un hectolitre de châtaignes et trois hectolitres de pommes de terre.

14° Ils prendront à leur entrée en jouissance, et rendront à leur sortie les cheptels du domaine, pour le prix de l'estimation qui en sera faite par experts. Le croit ou décroît qui surviendra ensuite sur ce fonds de cheptel sera partagé ou supporté par moitié.

Ils prendront également à leur entrée et rendront à leur sortie les foin à la mesure, chaque mètre cube étant compté pour soixante-quinze kilogrammes. S'ils en laissent plus qu'ils n'en auront pris, le bailleur leur paiera la moitié de l'excédent à raison de quinze francs les cinq cents kilogrammes ; si, au contraire, ils en laissent moins, ils paieront au bailleur la moitié du déficit au même prix.

Les pommes de terre et racines seront prises et rendues à la mesure. En cas d'excédent ou de déficit, les preneurs paieront ou recevront en argent la moitié de la différence à raison de un franc vingt-cinq centimes l'hectolitre.

Quant à la paille, elle sera prise et rendue sans pesage ni mesurage.

15° Les frais des présentes seront supportés par moitié.

Le bail est ainsi consenti et accepté pour l'espace d'une année qui prendra cours le premier novembre prochain. En cas de séparation, les parties devront s'avertir au moins six mois à l'avance, sinon il y aura lieu à tacite reconduction.

Aux prix de l'enregistrement, la part du revenu du bailleur est évaluée huit cents francs par an, impôts et charges compris.

Dont acte,

Fait et passé à Chabanais en l'étude l'an mil huit cent quatre-vingt-seize, les trois et cinq mai.

Vu : le Doyen,

E. GARSONNET

Vu : le président de la thèse,

Ch. LEFEBVRE

Vu et permis d'imprimer,

Le Vice-recteur de l'Académie de Paris,

GRÉARD.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
--------------------	---

PREMIÈRE PARTIE

Histoire du métayage au Limousin.	9
--	---

CHAPITRE I

Epoque Gallo-romaine.....	10
---------------------------	----

CHAPITRE II

Le moyen âge.....	22
-------------------	----

CHAPITRE III

Du commencement du xv ^e à la fin du xviii ^e siècle.....	32
---	----

SECTION I. Le métayage en Limousin aux xv ^e xvi ^e et xvii ^e siècles...	33
---	----

Documents pour servir à l'étude juridique du contrat de métayage en Limousin du xviii ^e siècle.....	44
---	----

SECTION II : Dix-huitième siècle.....	53
---------------------------------------	----

§ 1. Etude juridique du contrat de métayage.....	53
--	----

§ 2. Quelques questions se rapportant aux modes d'extinction du bail.....	62
--	----

§ 3. Le bail à métairie perpétuelle.....	64
--	----

§ 3. Le métayage et le champart.....	67
--------------------------------------	----

CHAPITRE IV

Rôle économique du métayage en Limousin depuis le xv ^e siècle jusqu'à la fin du xviii ^e	71
--	----

DEUXIÈME PARTIE

Période intermédiaire.....I.....	91
----------------------------------	----

CHAPITRE I

Nature du contrat de métayage.....	95
------------------------------------	----

§ 1. Code civil.....	95
§ 2. Loi du 18 juillet 1889.....	100
CHAPITRE II	
Formation du contrat.....	103
CHAPITRE III	
Forme et preuve du contrat de métayage.....	106
CHAPITRE IV	
Obligations des parties.....	109
SECTION I. Obligation du bailleur.....	109
§ 1. Délivrance de la chose louée. — Etude du cheptel.....	109
§ 2. Garantie de la chose donnée à bail.....	125
§ 3. Réparation de la chose donnée à bail.....	128
SECTION II. Obligations du preneur.....	130
§ 1. Obligations du métayer à son entrée.....	130
§ 2. Obligations du preneur dans le courant du bail.....	131
Appendice. Paiement des impôts et protestation colonique.....	143
CHAPITRE V	
Droits du bailleur.....	148
SECTION I. Droit de direction et de surveillance.....	148
SECTION II. Privilège du bailleur.....	150
§ 1. Privilège de l'article 2102.....	151
§ 2. Moyens d'action du bailleur pour la conservation de son privilège.....	155
CHAPITRE VI	
Règlement de compte et compétence du juge de paix.....	158
SECTION I. Règlement de compte.....	158
SECTION II. Des indemnités dues par le propriétaire au métayer pour les impenses extraordinaires et les améliorations que ce dernier a faites dans le courant du bail.....	159
SECTION III. Compétence du juge de paix en matière de règlement de compte.....	161
SECTION IV. Prescription.....	167
CHAPITRE VII	
Rapport du métayer avec les tiers.....	169

CHAPITRE VIII

Des risques.....	172
------------------	-----

CHAPITRE IX

Durée et fin du contrat du métayer.....	176
SECTION I. Durée du contrat de métayage : Epoque de l'entrée et de la sortie,; du congé.....	176
SECTION II. Fin du contrat de métayage.....	181

CHAPITRE X

Enregistrement.....	187
---------------------	-----

TROISIÈME PARTIE

<i>Le métayage au point de vue économique.....</i>	<i>191</i>
--	------------

CHAPITRE I

Le métayage en Limousin au xix ^e siècle.....	191
---	-----

CHAPITRE II

Le métayage comparé au faire valoir direct et au fermage.....	200
SECTION I. Exploitation directe par le propriétaire.....	200
SECTION II. Exploitation par des fermiers.....	203
SECTION III. Exploitation par des métayers.....	206

CHAPITRE III

Du métayage au point de vue social et moral.....	215
--	-----

CHAPITRE IV

La famille du métayer et la communauté limousine.....	230
APPENDICE. Étendue d'une métairie.....	239
Bail à Colonat partiaire.....	240

